

Auszug aus der Niederschrift

aus der öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderates
vom 02.09.2026

TOP 4 öffentlich	Aufstellung des Bebauungsplanes 'Schwaig X' (Bereich westlich des Ortskerns und südlich der Pörndorfer Str.); Vorstellung des Entwurfes durch Herrn Riesinger sowie des Ergebnisses der Verkehrsuntersuchung im Bereich der Abt-Zanker-Straße durch das beauftragte Fachbüro Geoversum aus Cham, Herrn Pressler; Billigungsbeschluss sowie Beschluss über die öffentliche Auslegung Vorlage: 26/0098
---------------------	---

Sachverhalt:

Bürgermeister Mayrhofer erinnerte den Gemeinderat eingangs, dass bereits im Jahr 2021 die ersten Planungen zum neuen Baugebiet „Schwaig X“ begonnen haben. Der erforderliche Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren wurde in der Sitzung vom 20.04.2022 gefasst.

Der Gemeinde liegt seit einigen Jahren eine Interessentenliste für das Baugebiet „Schwaig X“ mit zahlreichen Baubewerbern vor. Seitens der Regierung wurde das Baugebiet aufgrund des Anbindegebots auf den vorgesehenen Flächen befürwortet. Zudem erfolgte 2021 und auch in diesem Jahr zur Aktualisierung der Leerstandsdaten eine Befragung aller Eigentümer leerstehender Gebäude/Hofstellen oder Baulücken in Aldersbach, bei denen im Wesentlichen festgestellt wurde, dass der Bedarf aufgrund des nahezu vollständig fehlenden Verkaufsangebots nicht gedeckt werden kann.

Zur Verwirklichung des Baugebiets wurden bis dato zahlreiche Gespräche geführt, mehrere Ortstermine wahrgenommen und entsprechende Gutachten erstellt (u. a. Schalltechnischer Bericht, Baugrunduntersuchung, Starkregenanalyse, Verkehrsuntersuchung). Die Bedenken und Anregungen der letzten Auslegung von November-Dezember 2024 wurden ebenso berücksichtigt und in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Das Erschließungskonzept wurde nun fertiggestellt, sodass der Antrag für das Wasserrechtsverfahren noch im September eingereicht werden kann.

Bürgermeister Mayrhofer informierte auch über die zuletzt stattgefundenen Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt Passau. Das Baugebiet ist seitens des St. Bauamts rückwärtig über das gemeindliche Straßennetz, der Abt-Zanker-Straße zu erschließen. Die Anlage einer neuen öffentlichen Einmündung der Staatsstraße wird nicht gestattet und ist aufgrund der erforderlichen Länge bzw. Fläche des Abbiegestreifens nicht möglich.

Die Verwaltung ist mit dem St. Bauamt in Abstimmung und sehr bemüht, für den Zeitraum der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen eine Behelfs- bzw. Baustellenzufahrt von der Staatsstraße (Pörndorfer Straße) bis ins Baugebiet zu errichten. Bürgermeister Mayrhofer stellte fest, dass dies eine enorme Entlastung für die Anwohner im Bereich der Abt-Zanker-Straße darstellen würde. Zudem wurde bei der Ausarbeitung des neuen Entwurfs darauf geachtet, den Bereich der neuen Zufahrt zum Baugebiet mit Bäumen zu bepflanzen, um auch hier eine möglichst wirkungsvolle Abschirmung gegenüber den Anwohnern zu gewährleisten.

Aufgrund der vorgetragenen Einwände seitens der Anwohner wurde von der Gemeinde eine Verkehrsuntersuchung veranlasst, welche nun von der Firma Geoversum aus Cham, Herrn Pressler im Folgenden vorgestellt wird.

Bürgermeister Mayrhofer bedankte sich bei Herrn Pressler für die Vorstellung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und stellte fest, dass die Abt-Zanker-Straße ein neues Baugebiet aufnehmen kann. Die prozentuale Zunahme ist im Hinblick auf den derzeitigen Verkehr sehr gering und unterschreitet die minimale Kapazität einer Dorfstraße deutlich, das heißt die Abt-Zanker-Straße ist für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, sowohl im Hinblick auf den Verkehr, als auch auf die zulässigen Schallwerte jederzeit geeignet. Die Maßnahmenempfehlungen werden in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Im Anschluss wurde durch Herrn Riesinger anhand einer PowerPoint-Präsentation der Entwurf des Bebauungsplanes „Schwaig X“ mit den Änderungen vorgestellt.

Bürgermeister Mayrhofer bedankte sich bei Herrn Riesinger für die Vorstellung des neuen Entwurfs und bemerkte, dass die Ausweisung und Umsetzung eines neuen Baugebiets insbesondere im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum für junge Familien sowie aufgrund der hohen Nachfrage der Interessenten unumgänglich ist. Das Baugebiet bietet darüber hinaus auch für den Ort zahlreiche Vorteile und trägt aufgrund des ökologischen Erschließungskonzepts nachhaltig zu dessen weiterer Entwicklung und Attraktivität bei.

Der Gemeinderat stimmt den aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen zu.

Beschluss:

Zugleich wird vom Gemeinderat

a) **der neue Entwurf vom 02.09.2026 gebilligt**

und

b) **die Gemeindeverwaltung nochmals beauftragt, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher und rechtlicher Belange vorzunehmen (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch).**

c) **Der Gemeinderat befürwortet zudem die vom Verkehrsgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen.**

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
persönliche Beteiligung:	0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.

Siegel



Aldersbach, den 03.09.2026

.....*Aigner*.....
Unterschrift