GEMEINDE SAAL A.D. DONAU

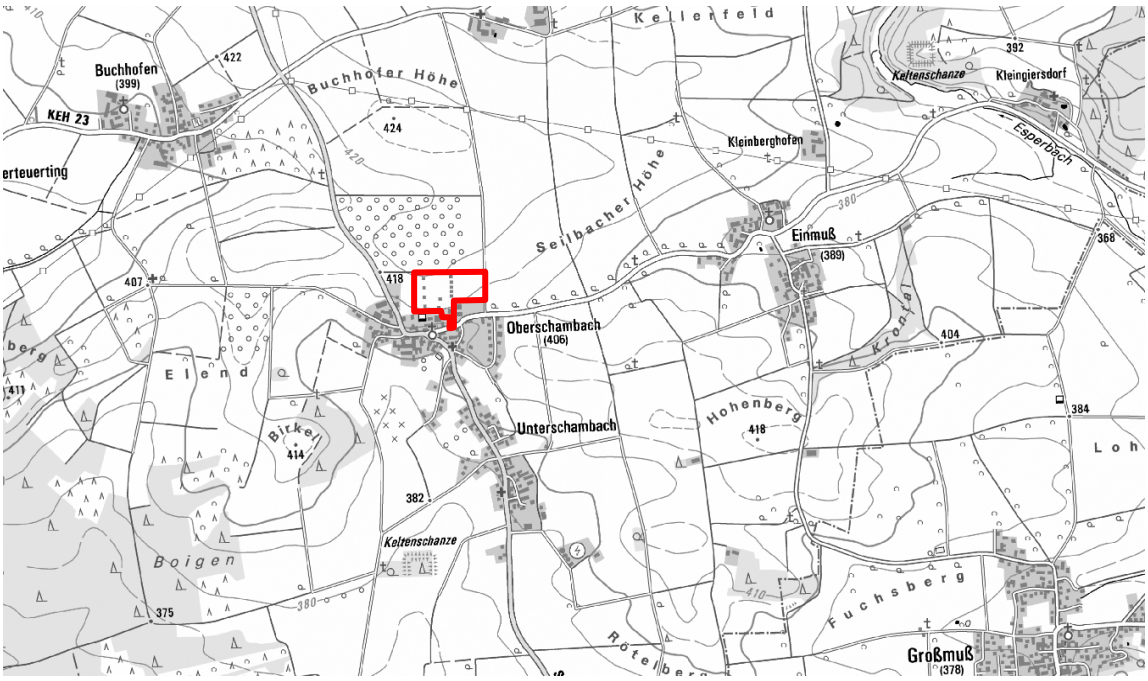
Landkreis Kelheim Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 29.03.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

SONDERGEBIET FREIZEIT UND ERHOLUNG - REITSPORT in OBERSCHAMBACH

nach § 12 BauGB



PLANUNG:

FreiraumSpektrum
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner und Ingenieure
Frankstr. 5
93326 Abensberg
Tel: 09443 / 9285426
zentrale@freiraumspektrum.de

Dipl.- Ing. (FH) Gisela Siller
Landschaftsarchitektin

Dipl.- Ing. (FH) Harald Hillebrand
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

VORHABENTRÄGER:

Thomas Melzer
Adlerstr. 73
93326 Abensberg

PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Saal a.d. Donau
Herr 1. Bürgermeister Christian Nerb
Rathausstr. 4
93342 Saal a.d. Donau

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 4
1. Städtebauliche Erforderlichkeit (§1 Abs. 3 BauGB) 4
2. Veranlassung 4
3. Verfahren 5
4. Rechtliche Grundlagen 6
5. Plangebiet 6
5.1. Lage des Baugebietes und Raumbeziehung 6
5.2. Bestandsituation 7
5.3. Erschließung 8
5.4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse 8
5.5. Altlasten 8
6. Übergeordnete Planungsvorgaben 8
6.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 8
6.2. Regionalplan Regensburg (RP 11) 2019 10
6.3. Flächennutzungsplan 12
7. Städtebauliches Konzept 13
8. Begründung der Festsetzungen 14
8.1.1. Räumlicher Geltungsbereich 14
8.1.2. Art der baulichen Nutzung 14
8.1.3. Maß der baulichen Nutzung 15
8.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen 16
8.1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze 16
8.1.6. Verkehrsflächen 16
8.2. Baugestalterische Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften 16
9. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planungen 17
9.1. Ver- und Entsorgung 17
9.1.1. Elektrotechnik / Wärme/ Fernmeldetechnische Einrichtungen 17
9.1.2. Niederschlagswasser 17
9.1.3. Abwasser 18
9.1.4. Trinkwasser 18
9.1.5. Brandschutz/ Löschwasser 19
9.1.6. Abfallbeseitigung 19
9.2. Immissionsschutz 19
10. Flächenbilanz 21
11. Maßnahmen zur Verwirklichung 21
12. Erschließung und Durchführungsvertrag 21
BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGPLAN 22
13. Konzeption und Ziele aus landschaftsplanerischer Sicht 22
14. Bestandserfassung und Bewertung 22
14.1. Naturräumliche Lage 22
14.2. Geländeverhältnisse 22
14.3. Bodenverhältnisse 23

14.4. Potentielle natürliche Vegetation ... 23
14.5. Reale Vegetation ... 23
14.6. Naturschutzfachliche Schutzgebiete ... 23
14.6.1. Biotope gem. 13d oder Lebensstätten gem. § 13 e BayNatschG ... 23
14.6.2. Weitere Nationale Schutzgebiete ... 24
14.6.3. Internationale Schutzgebiete; Natura2000 Gebiete (FFH-Gebiet, Europ. Vogelschutzgebiet) 24
14.7. Wasser ... 25
14.8. Klima/ Luft ... 25
14.9. Landschaftsbild/ Erholung ... 25
14.10. Denkmale ... 26
15. Grünordnerisches Konzept ... 26
15.1. Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ... 26
16. Umweltprüfung / Umweltbericht ... 28
NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG ... 29
17. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung ... 29
17.1. Bestandsaufnahme und Bewertung ... 29
17.2. Flächenermittlung ... 30
17.3. Auswirkungen des Eingriffs/ Beeinträchtigungsintensität ... 31
17.4. Festlegung des Kompensationsfaktors ... 32
17.5. Maßnahmen zur Kompensation, Ausgleichsmaßnahmen ... 33
VERWENDETE UNTERLAGEN/ QUELLEN ... 35

Zeichnerische und planerische Festsetzungen, Hinweise siehe Planteil

Verfahrensvermerke siehe Planteil

ANLAGEN

Vorhaben- und Erschließungsplan

Umweltbericht

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Städtebauliche Erforderlichkeit (§1 Abs. 3 BauGB)

Die Gemeinde Saal a.d. Donau beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung - Reitsport“ im Norden des Ortsteils Oberschambach.
Grundlegend ist festzustellen, dass das Bauvorhaben im Außenbereich liegt und es sich hier nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches § 35 handelt. Der Eigentümer kann mit seinen eigenen Flächen die Fütterung der Pferde nicht gewährleisten. Zudem befinden sich die Pferde nicht im Eigentum und Besitz des Vorhabenträgers, sondern es handelt sich um die Form einer Pensionspferdehaltung.

Die Gemeinde Saal a.d. Donau beabsichtigt eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich für die bereits bestehende Nutzung der Fläche im Sinne der Entwicklung des Bereiches Freizeit und Erholung - Pferdesport. Die Gemeinde wünscht das Angebot zur Betreibung des Pferdesports im Gemeindebereich zu erhalten. Zudem soll die wirtschaftliche Entwicklung des bestehenden, landwirtschaftlich begründeten Betriebs, bzw. die Arbeitsstätte des Vorhabenträgers gesichert werden. Für dessen Fortbestand ist eine Reit- und Bewegungshalle erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist für die planungsrechtliche Sicherung und Realisierung des Vorhabens erforderlich.
Eine weitere Bebauung (weitere Aufenthaltsstätten, etc.) wird durch die Festlegungen des Maßes der baulichen Nutzung und der eng gezogenen Baugrenzen um die bestehenden Gebäude und die geplante Reithalle ausgeschlossen.

2. Veranlassung

Anlass der Planung ist das geplante Bauvorhaben des Vorhabenträgers für die Errichtung einer Reit- und Bewegungshalle im Norden der bestehenden Pferdestallungen und deren zugehörige Nebenanlagen. Der Bau der Halle ist für den Vorhabenträger von wirtschaftlicher Bedeutung. Die Nutzer der Anlage/ Pferdehalter benötigen aus Gründen des Tierwohls eine überdachte Halle, um den Tieren auch bei schlechter Witterung ausreichend Bewegung zu ermöglichen und zu trainieren. Aufgrund dieses Mangels wurde von Haltern bereits die Aufgabe der Stellplätze angekündigt, bzw. bereits vollzogen.

Die geplante Halle befindet sich auf einem im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Flurstück. Der Vorhabenträger hat im Vorfeld bereits mit dem Bau der Reithalle begonnen, ohne hierfür eine Baugenehmigung einzuholen. Das Landratsamt Kelheim hat mit Bescheid vom 17.03.2020 den Bau eingestellt. Die nachträglich eingereichte Baugenehmigung wurde vom Landratsamt Kelheim mit Schreiben vom 18.09.2020 nicht ausgesprochen, da es sich nach eingehender Prüfung nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt. Eine daraus resultierende Prüfung nach § 35 Abs. 2 BauGB ergibt, dass die Bebauung durch die Situierung im Außenbereich der herrschenden gemeindlichen Planungsabsicht widerspricht. Zwischenzeitlich hat der damalige Vorhabenträger/ Eigentümer die Flächen verkauft und das Verfahren nicht mehr vorangetrieben. Das Verfahren wurde daher von Seiten der Gemeinde per Beschluss eingestellt.
Der neue Eigentümer hat erneut bei der Gemeinde die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sowie um die Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan beantragt. Die städtebaulichen Ziele bleiben identisch.

Die Gemeinde hat somit in der Sitzung vom 05.04.2022 den entsprechenden Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufgestellt, um das Bauvorhaben entsprechend der konkreten Planung zu realisieren und den Außenbereich vor zusätzlicher Bebauung und funktionswidrigen Nutzungen zu schützen.

Zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens in Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan, sowie zur Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 9 im Parallelverfahren wurde zwischen der Gemeinde Saal a.d. Donau und dem Vorhabensträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

4. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stützt sich u.a. im Wesentlichen auf folgende rechtliche Regelungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- § 18 Bundesnaturschutzgesetz / Verhältnis zum Baurecht (Eingriffe und naturschutzrechtliches Verfahren)
- § 1a BauGB – Eingriffe und naturschutzrechtliches Verfahren
- § 2a BauGB – Umweltbericht

5. Plangebiet

5.1. Lage des Baugebietes und Raumbeziehung

Die Gemeinde Saal a.d. Donau befindet sich zentral im Landkreis Kelheim des Regierungsbezirks Niederbayern. Der Ortsteil Oberschambach befindet sich etwa 5 km südlich von Saal a.d. Donau. Das geplante Sondergebiet ist im Norden des Ortsteils Oberschambach unmittelbar angrenzend an den Ortsrand situiert, bzw. greift teilweise in den Innenbereich ein. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

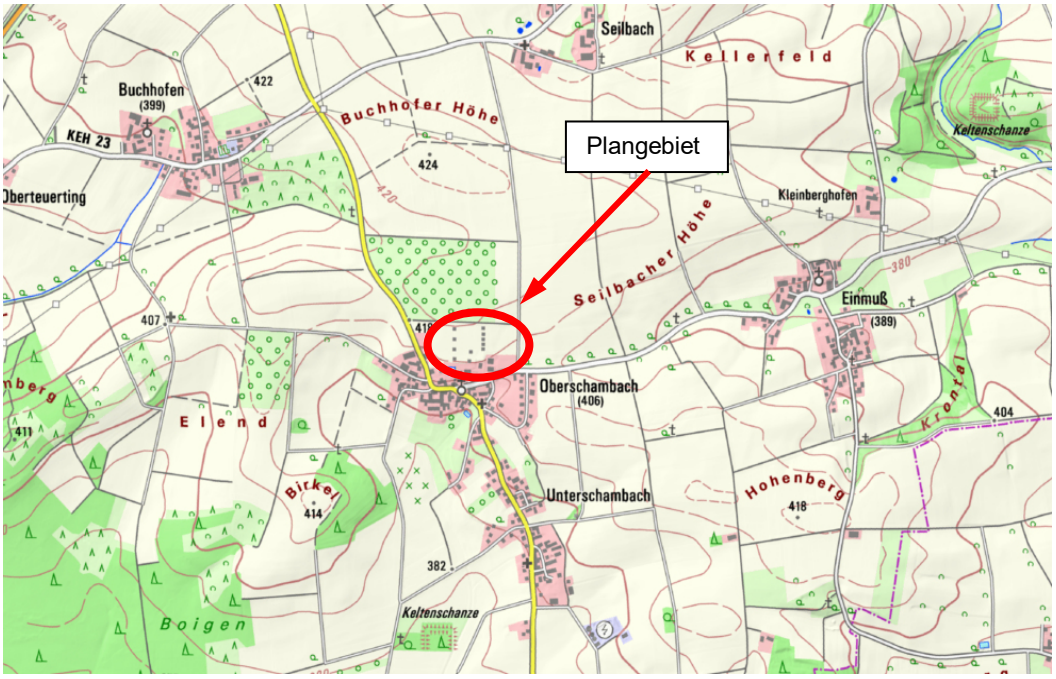


Abb. 1: Auszug aus der TOP-Karten 1:25.000, geoatlas.bayern.de, geändert: FreiraumSpektrum

Vom Vorhaben betroffen sind folgende Flurstücke der Gemeinde Saal a.d. Donau, Gemarkung Oberschambach:

- Flurnr. 37, landwirtschaftliche Nutzfläche; derzeit Anlagen für Pferdehaltung und Koppeln
- Flurnr. 36, landwirtschaftliche Nutzfläche; derzeit Anlagen für Pferdehaltung und Koppeln
- Flurn. 5, (teilweise): Dorfgebiet Innenbereich, Anlagen für Pferdehaltung, Verkehrsflächen

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 3,05 ha.

Unmittelbar angrenzende Flächen an den Geltungsbereich:

Norden: intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche

Süden: landwirtschaftliches Anwesen/ Wohngebäude (MD); Ausweisung als Dorfgebiet

Westen. teilweise landwirtschaftliche Fläche, im Südwesten, landwirtschaftliche Hofstellen und Wohngebäude

Osten: intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche

5.2. Bestandsituation

Gebäude und Gelände

Auf der Fläche des Plangebietes besteht eine Reitanlage mit entsprechenden baulichen Anlagen. Es handelt sich hierbei um Stallungen und Nebenanlagen der Pferdehaltung. Die bisher überbaute Fläche mit Gebäuden und Verkehrsflächen im Innenbereich auf der als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Fläche beträgt ca. 1.640 m².

Im Norden, an die bestehenden Stallungen anschließend, befinden sich die Koppeln und Weideflächen mit den Unterstellmöglichkeiten für die Tiere. Die Pferde sind in diesen teils temporär, teils dauerhaft untergebracht. Auf den Flächen des bisherigen Außenbereichs außerhalb der Koppelflächen, befinden sich im Bestand bereits unversiegelte Lagerflächen, Verkehrsflächen, ein offener Reitplatz, sowie unvollständig die nicht genehmigte Reithalle.

Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich steigt zunächst stark von Süd nach Nord bis etwa zur geplanten Reithalle (auf einer Länge von ca. 70 m) von ca. 409 m ü. NN bis ca. 415 m ü. NN hin an. Anschließend steigt das Gelände nur noch leicht bis zur Grenze des Plangebiets im Norden auf einer Länge von ca. 140 m auf ca. 420 m ü. NN an. Im Ost-West-Verlauf stellt sich das Gelände als nahezu eben dar.

5.3. Erschließung

Das Plangebiet wird durch zwei Zufahrtsstraßen erschlossen. Zum einen ist das Plangebiet aus Osten über einen unmittelbar angrenzenden, unbefestigten Flurbereinigungsweg zu erreichen, zum anderen über die Ortsdurchfahrt (Einmußer Straße) im Süden. Die Zufahrt erfolgt von hier über eine befestigte Verkehrsfläche an der östlichen Flurstücksgrenze des höflichen Anwesens.

5.4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücksnummern 5, 36, 37 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vorhabensträger hat die Flächen langfristig an den jetzigen Besitzer und vormaligen Eigentümer, welcher die Pferdepension gewerblich betreibt, verpachtet.

5.5. Altlasten

Altlast- bzw. Altlastenverdachtsfälle sowie Deponiestandorte innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten und Bodenverunreinigungen sind. Werden Altlasten festgestellt, sind diese dem Landratsamt Kelheim zu melden.

6. Übergeordnete Planungsvorgaben

Bei der Planung werden die raumordnerischen Vorgaben im Hinblick auf das Vorhaben geprüft und deren Umsetzung erläutert.

6.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013

Nach Aussagen des LEP ist die Entwicklung des Landes am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Auf eine gleichwertige Entwicklung der Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur ist hinzuwirken. Dies beinhaltet eine Entwicklung der Stärken und Potentiale von Teilräumen. Durch die Stärkung dieser Teilräume kann dem demographischen Wandel entgegengetreten werden. Gem. Pkt. 1.2.2 des LEP soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Abwanderung vermindert werden. Ermöglicht wird dies u.a. durch die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums, hier in Bezug auf die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum. Der ländliche Raum soll als eigenständiger Arbeits- und Lebensraum erhalten bleiben.

Durch die vorliegende Planung wird sowohl der Arbeits- als auch der Lebensraum des Besitzers verbunden und bleibt durch die städtebauliche Ordnung mit der notwendigen baulichen Erweiterung planungssicher erhalten.

Demgegenüber steht das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Pkt. 3.2 des LEP). Lt. diesem sind möglichst vorrangig die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung zu nutzen. Jedoch sind Ausnahmen zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Mit dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung geht der im LEP Pkt. 3.3 getroffenen Grundsatz der Vermeidung der Zersiedelung einher. In der vorliegenden Planung wird das Ziel zur Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten umgesetzt, eine Anordnung einer Splittersiedelung findet nicht statt. Die vorgesehene Bebauung grenzt unmittelbar an den bestehenden Innenbereich mit der Ausweisung als Dorfgebiet (MD) an. Durch die festgelegten Baugrenzen wird die Errichtung von landschaftsprägenden Gebäuden (außer Unterstellplätzen/ Paddocks auf den Koppeln) im bisherigen Außenbereich verhindert. Die geplanten, ortbildprägenden Gebäude grenzen unmittelbar an die bestehende Bebauung des Dorfgebietes. Eine ungegliederte Siedlungsstruktur wird somit verhindert. Die Anbindung mit technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtung ist über die Anbindung an die bestehende Struktur ökologisch und ökonomisch vorteilhaft.

Die Ausweisung des Sondergebietes im Außenbereich widerspricht somit in Teilen den ausgegebenen Zielen des LEP. Die Abwägung der gegenübergestellten Ziele und Grundsätze – Innen- vor Außenentwicklung vs. Freizeit- und Erholung, Entwicklung des Ländlichen Raums als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum und Vermeidung von Abwanderung gilt es in der vorliegenden Begründung zu treffen. Eine nachvollziehbare Begründung für eine Entscheidung zur Ansiedlung im Außenbereich kann lediglich erfolgen, wenn eine intensive und umfangreiche Prüfung von Flächen im Innenbereich erfolgt und deren Ergebnis zur Folge hat, dass eine Ansiedlung aus nachvollziehbaren Gründen nicht sinnvoll oder möglich ist. Diese Überprüfung ist ergebnisoffen durchzuführen. Die Standortfindung mit der Überprüfung von möglichen Flächen im Siedlungsbereich von Oberschambach wird im eigenständigen Teil des Umweltberichts ausführlich behandelt.

6.2. Regionalplan Regensburg (RP 11) 2019

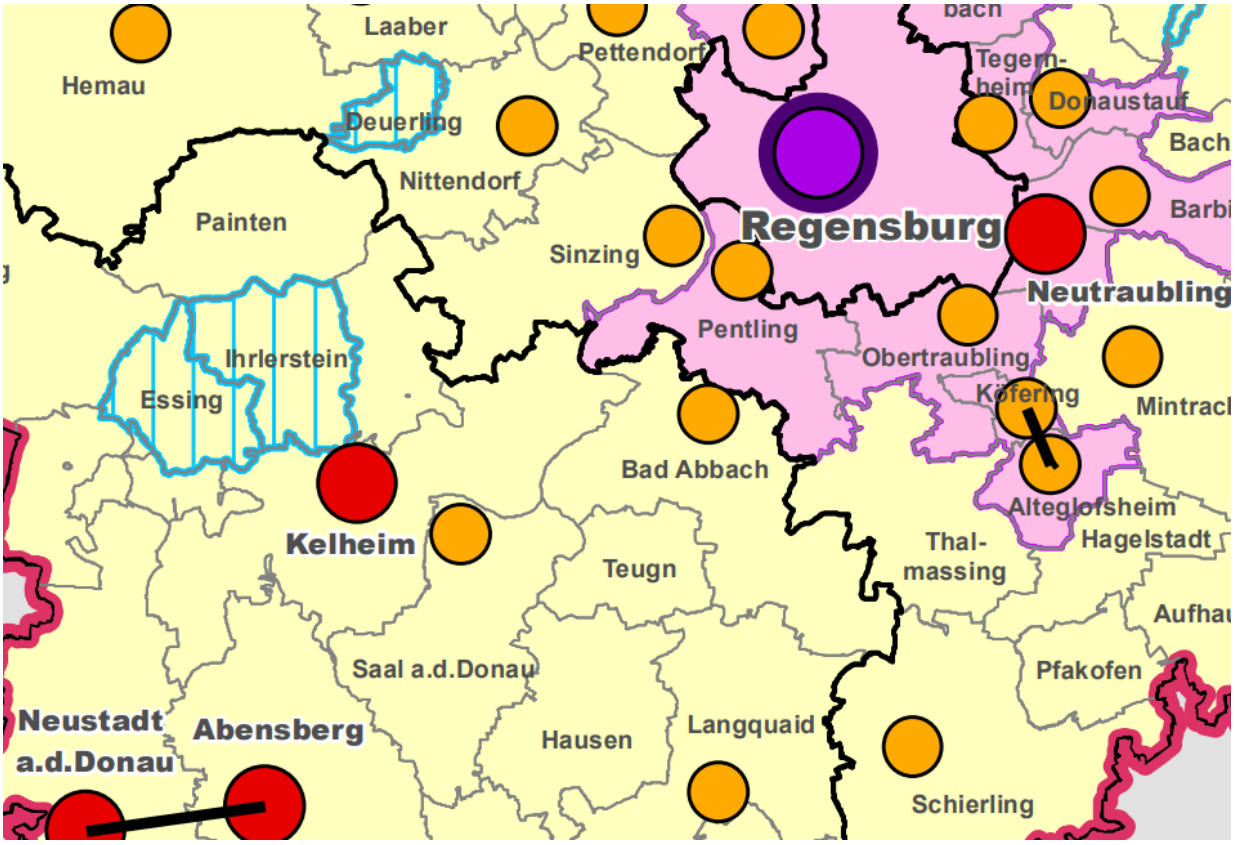


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan, regierung.oberpfalz.bayern.de

Regionalpläne legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Die Regionalpläne entwickeln sich aus dem LEP und greifen für den Teilraum 11 Regensburg oben genannte Grundsätze und Ziele auf, bzw. legen diese für den konkreten Raum um.

Die Gemeinde Saal a.d. Donau stellt zusammen mit Bad Abbach, Langquaid, Siegenburg, Riedenburg und Rohr i.NB ein Grundzentrum im Landkreis Kelheim dar. Diese dienen der wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs. Die verkehrstechnische Anbindung der Gemeinde Saal a.d. Donau mit der Anbindung an die Stadt Regenburg durch die Autobahn (A93) sowie die B 16 Ingolstadt – Regensburg sowie die Bahnstrecke Regenburg – Ingolstadt, ist das Entwicklungspotential der Gemeinde als hoch einzustufen.
Der Erholungsfunktion im Regionalplan kommt eine hohe Bedeutung zu. Dies gilt nicht nur für die Erholung in unberührter Natur sondern auch für Sportarten die zu ihrer Ausführung Anlagen bedürfen. Im RP Region Regensburg heißt es hierzu: „Für Erholungs- und Sportaktivitäten, welche nicht auf die freie Landschaft angewiesen sind, sollen innerhalb der

Siedlungsbereiche Anlagen zur Verfügung stehen“ (vgl. Kap VII, Pkt. 1.1). Diese Zielsetzung wird mit der Bereitstellung geeigneter Flächen für die Pferdehaltung umgesetzt. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zum Sport- Freizeit und Erholungsangebot in der Gemeinde geleistet und somit den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) Rechnung getragen. Lt. den Zielen des Regionalplans soll in den Siedlungsräumen Kelheim/ Saal a.d. Donau eine verstärkte Siedlungsentwicklung angestrebt werden (vgl. Regionalplan 11, II, Pkt. 1.2). Dies steht ebenfalls beim Zuzug im engen Zusammenhang mit der Verfügbarkeit eines erweiterten Freizeit und Erholungsangebotes.

Im Sinne des Regionalplans soll die regionale Wirtschaftstruktur so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird. Im Rahmen dessen soll darauf hingewirkt werden, dass geeignete Verdienstmöglichkeiten für Zu- und Nebenerwerbslandwirte im außerlandwirtschaftlichen Bereich gesichert und geschaffen werden (vgl. Regionalplan 1, IV Gewerbliche Wirtschaft, Pkt. 1.1.2). Als Grundsatz der Raumordnung wird als übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit unter Pkt. 1.4 die Schaffung von gleichwertigen und qualifizierten Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe genannt. In der Begründung wird aufgeführt, dass durch die Verbesserung von Lebensbedingungen eine Abwanderung – vor allem der jungen Menschen – vorzubeugen ist. Der Vorhabenträger sichert durch das Vorhaben dem Besitzer eine freie Entfaltung durch die Umsetzung des Vorhabens seine wirtschaftliche Existenz, wenngleich der Status einer Landwirtschaft aus bereits aufgeführten Gründen nicht mehr gegeben ist.
Weitere Ziele des RP 11 und des LEP bleiben von dem Vorhaben unberührt.

6.3. Flächennutzungsplan

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan wird die rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplanes geändert. Das Plangebiet ist im Außenbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche, sowie im Innenbereich als Dorfgebiet ausgewiesen.

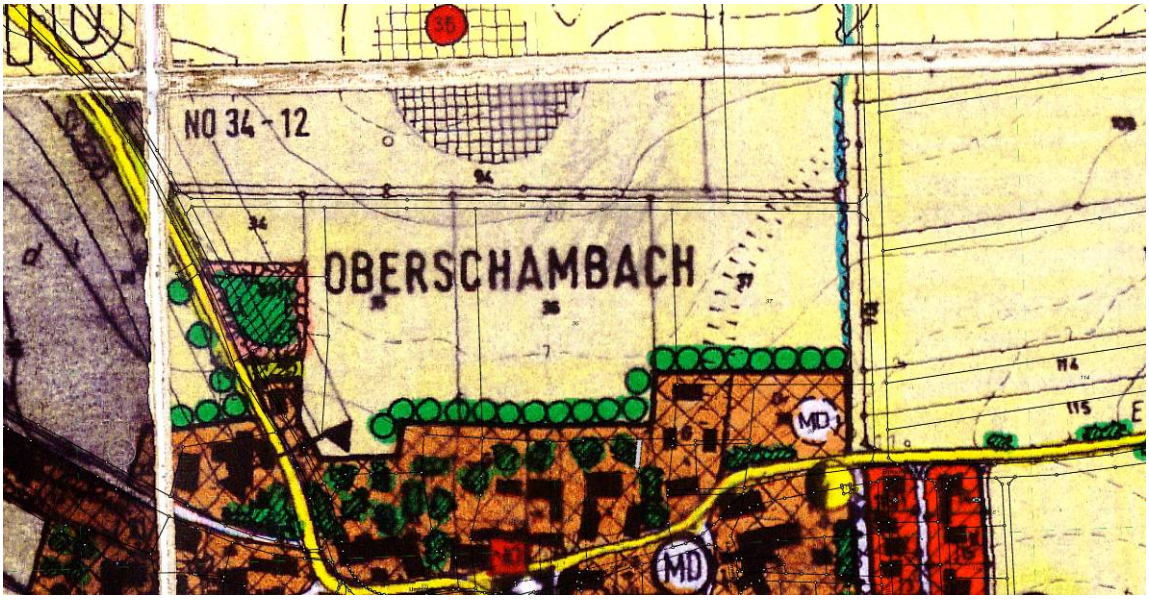


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 8

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan in seiner rechtswirksamen Fassung mit Deckblatt Nr. 9 wird im Parallelverfahren geändert, nach dem das Plangebiet zukünftig als Sondergebiet darstellt werden soll.

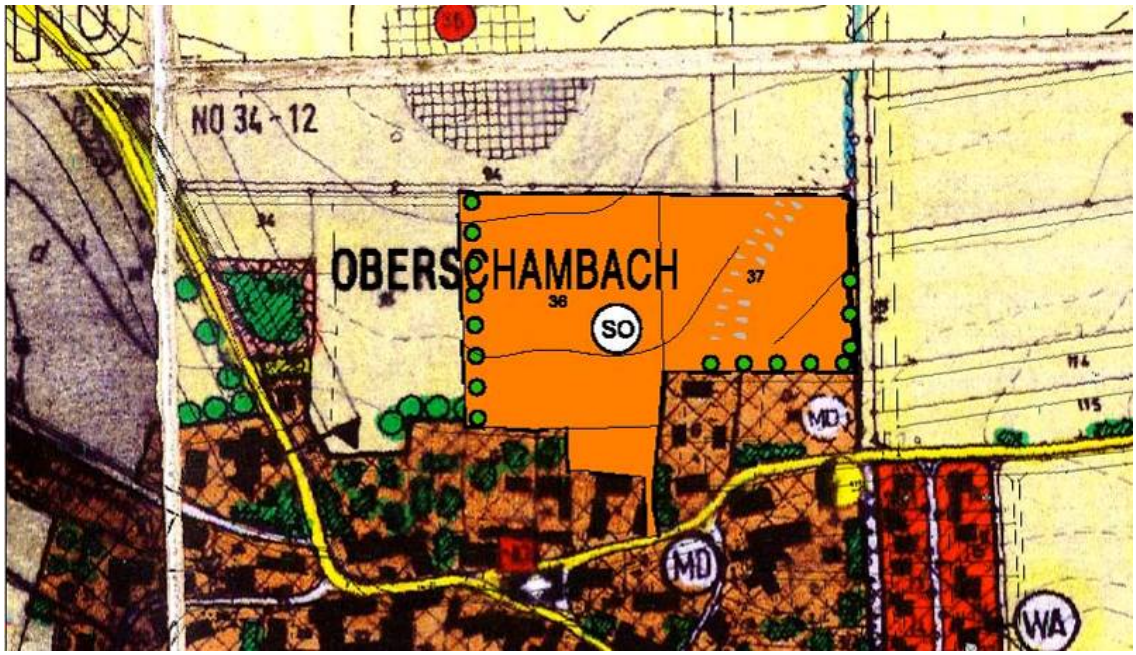


Abb. 4:Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, geändert FreiraumSpektrum

7. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan beschlossen. Die Festsetzungen wurden aus dem Vorhabens- und Erschließungsplan abgeleitet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan liegt den Verfahrensunterlagen bei.

Planerischer Ansatz ist, die bestehende Anlage städtebaulich zu ordnen, indem durch die Festsetzungen eine geordnete Gebäudeentwicklung erfolgt. Mittels der Festsetzungen der Baugrenzen werden/ bleiben die Gebäude optisch am Siedlungsrand angeordnet.

Um die gesamte Reitanlage als Sondergebiet zu fassen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen, wird die gesamte, von der Anlage umfasste Nutzfläche in den Geltungsbereich aufgenommen. Dies gilt auch für die Flächen, die sich im Innenbereich (Dorfgebiet) befinden und auf denen bereits Stallungen und Nebengebäude vorhanden sind.

Hier befinden sich Hauptgebäude für die Pferdehaltung (Stallung und Nebenräume, Pflegebereich für die Tiere, vorübergehende Aufenthaltsräume, Lagerräume für Futter, Stroh, Lagerstätten für Reitzubehör, Pflegematerial, etc.), welche unmittelbar an die bestehende Wohnstätte des Pächters/ Besitzers grenzen.

Nördlich anschließend ist die Reithalle mit einer Grundfläche von rd. 42 x 23 m vorgesehen. Sie rückt optisch unmittelbar an den Ortsrand und bindet sich somit sinnvoll an die bestehende Bebauung an. Durch die Lage nördlich der bestehenden Bebauung ist die Halle von der Ortsdurchfahrt im Süden aus nicht zu sehen.

Östlich der geplanten Halle befinden sich offene Lagerflächen und der bestehende offene Reitplatz.

Die Weideflächen mit den Unterstellboxen schließen im weiteren Verlauf nach Norden an. Grundsätzlich sind hier Ganzjahresboxen/ Paddocks vorgesehen, sowie Unterstellmöglichkeiten für Pferde, die in der festen Stallung eine Einstellbox haben und täglich auf die Weide geführt werden. Festgelegt wird zudem die maximale Anzahl der Unterstellplätze auf max. 30 Stück um durch weiteres Wachstum die Belastung für die Anwohner zu begrenzen und zugleich die wirtschaftliche Existenz zu sichern.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1. Begründung der Festsetzungen Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet.

8.1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet die gesamte Flurnummer 36, 37 sowie Teilbereiche der Flurnummer 5, mit einer Gesamtfläche von 3,05 ha im Ortsteil Oberschambach der Gemeinde Saal a.d. Donau, Gemarkung Oberschambach.

8.1.2. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet besteht das konkrete Vorhaben zur Errichtung einer Pferdehaltung/ Pensionspferdehaltung. Vor diesem Hintergrund werden dementsprechend Festsetzungen getroffen. Das Plangebiet ist als Sondergebiet Freizeit und Erholung – Reitsport festgesetzt. Festgesetzt werden die Errichtung von Gebäuden und die Einrichtungen, die dem Reitsport, und Haltung von Pferden, sowie dem vorübergehenden Aufenthalt von Reitern dienen. Andere Nutzungen sind nicht erlaubt. Ein Ausbau der Anlage zum Freizeitzentrum mit Gastwirtschaft, etc. ist somit Einhalt geboten.
Es werden folgende drei Nutzungsabgrenzungen festgesetzt.

Zulässig sind im Sondergebiet 1 (SO 1)

- Gebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie Stellplätze, Lagerplätze, offene Reitplätze und Anlagen, die dem Zweck der Pferdehaltung dienen.

Zulässig sind im Sondergebiet 2 (SO 2)

- geschlossene Reit- und Bewegungshalle

Zulässig sind im Sondergebiet 3 (SO 3)

- nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauGB, Stellplätze, Lagerplätze, offene Reitplätze und Anlagen, die dem Zweck der Pferdehaltung dienen

8.1.3. Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die Festsetzungen sind in diesem Fall im Wesentlichen in dem konkreten Projektbezug gegründet. Die Leitlinien für den Tierschutz im Pferdesport des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft sind einzuhalten.

Grundflächenzahl (GRZ):

Der flächenmäßige Anteil des Vorhabengebietes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird für das SO1 mit 0,60, das SO2 mit 0,60 und für das SO3 mit 0,20 festgesetzt. Diese festgesetzte Grundfläche darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen, Carports, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 v.Hd. überschritten jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8.

***Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen*:**

Die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzungen der maximalen Firsthöhen geregelt. Die Festsetzungen orientieren sich zum einen am baulichen Bestand, zum anderen am konkreten geplanten Vorhaben, der Reithalle.

SO1: max. Firsthöhe 6,00 m
SO2: max. Firsthöhe 8,50 m
Weide/ Koppel: max Firsthöhe für Nebenanlagen 4,00 m

Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel, bzw. dem höchsten Punkt der Oberkante der baulichen Anlage. Zur Ermittlung der absoluten First- bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe wird die Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschoße wird durchgängig auf I festgesetzt.

8.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese sind gemäß dem Vorhaben auf die einzelnen Baukörper zugeschnitten.

8.1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze

Die Anlagen für den ruhenden Verkehr sind zweckmäßig in der Nähe der Zufahrten angeordnet. Diese Festsetzung soll das Parkieren außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen verhindern.

Auf der Fläche für die Landwirtschaft mit der Nutzung Koppel- und Weideflächen sind typische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauGB zugelassen, die als stationäre Unterstände für den Wetterschutz oder dauerhafte Unterkünfte der maximalen Anzahl der Pferde (30 Tiere) dienen. Vorgesehene Flächen hierfür werden nicht festgesetzt.

Nach § 23 Abs. 5 Satz in BauNVO können auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Diese müssen jedoch dem Zweck der Nutzung dienen. Die maximale Firsthöhe dieser Nebenanlagen wird auf 4,00 m festgesetzt

8.1.6. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits derzeit über die südlich verlaufenden Einmußer Straße bzw. den östlich angrenzenden Flurbereinigungsweg gesichert. Die Besucher der Anlage sind in erster Linie die Eigentümer/ Besitzer der Pferde, die für die Versorgung, Pflege und zum Reiten der Tiere anfahren. Mit zusätzlichem, erhöhtem Besucheraufkommen ist nicht zu rechnen. Öffentliche Veranstaltungen wie Reitertage, etc. sind nicht geplant. Der Ausbau neuer Erschließungswege ist nicht erforderlich.

Im Plangebiet selbst werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

8.2. Baugestalterische Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Zulässig sind:

SO1: geneigte Dächer (Sattel-, Pultdächer) mit einer Dachneigung von 10 - 25 Grad

SO2: neigungsgleiche Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 - 15 Grad

Diese Festsetzungen entsprechen den bestehenden Dachformen und Dachneigungen im Plangebiet sowie denen in der nahen Umgebung des Vorhabengebietes.

Die untergeordneten Anbauten können auch mit flacheren Pultdächern oder Flachdächern versehen werden.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckungen sind nur rotbraune und graue Materialien zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sind nicht zulässig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosivitätskategorie C 3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen der Dachfarbe sind Dachflächen mit Photovoltaikanlagen.

Fassaden

Unzulässig sind alle Arten von glänzenden und glasierten Materialien. Für die farbliche Gestaltung sind nur gedeckte, blasse Farbtöne zulässig.
Bei Nebenanlagen auf der landwirtschaftlichen Fläche/ Weide und Koppel sind geschlossene Fassaden der Nebenanlagen aus unbehandeltem Holz herzustellen. In Teilbereichen sind andere Fassadenmaterialien zulässig, wenn dies die Pferdehaltung erfordert.

Einfriedungen

Eine Einfriedung des Sondergebiets ist erlaubt.
Die Einfriedung der als Flächen für die Landwirtschaft Koppel / Weide und als Grünflächen ausgewiesenen Flächen ist nur in ortsüblicher und in für die Pferdehaltung geeigneter Weise zugelassen mit einer max. Höhe von 1,50 m. Geschlossene Einfriedungen sind hier nicht erlaubt. Dies gilt auch für die Abgrenzung der Einzelkoppeln innerhalb des Geltungsbereiches.

9. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planungen

9.1. Ver- und Entsorgung

9.1.1. Elektrotechnik / Wärme/ Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann nach wie vor durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen.
Eine zusätzliche Versorgung des Planungsbereiches mit Telekommunikationseinrichtungen ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

9.1.2. Niederschlagswasser

Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück (Grünland) zur oberflächennahen Versickerung abzuführen. Die Versickerung erfolgt über die belebte

Bodenzone in grasbewachsenen Systemen. Auf geringst mögliche Befestigung und Versiegelung der Grundstücksfläche ist zu achten. Dies ist nur in dem Umfang zulässig, wie es für eine einwandfreie Benutzung der Verkehrs- und Wegeflächen erforderlich ist. Stellplätze und private Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. als wassergebundene Wegedecke mit Rasenpflastersteinen, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen oder als Schotterrasenfläche zu befestigen. In Ausnahmefällen sind versiegelte Flächen zulässig, wenn dies die Pferdehaltung erfordert. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Merkblätter DWA-A 138-1 und ATV DVWK M 153 hinsichtlich Anforderungen an die Einleitungen und an die Sickeranlagen zu beachten.

Die konkrete Entwässerungsplanung der Reithalle (Dachfläche mit rd. 970 m²) ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigung vorzulegen.

9.1.3. Abwasser

Flüssige Abfälle wie Kot, Harngemisch inkl. Einstreu, sowie Abwasser, das bei der Reinigung und Pflege der Pferde anfällt ist zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen. Für öffentliche Abwasseranlagen besteht Einleitungsverbot.
Die Abgänge aus der Tierhaltung werden auf der geplanten Mistlagerstätte gesammelt. Aufgrund des hohen Strohanteils wird entsprechend der gesetzlichen Vorschriften auf eine Jauchgrube für flüssige Abgänge verzichtet. Die ordnungsgemäße Verwertung des gelagerten Pferdemistes und ggf. gem. der Verordnung über das Inverkehrbringen und Befördern von Wirtschaftdünger (WDüngV) ist.
Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage zum Zwecke der Schmutzwasserentsorgung ist technisch möglich. Es ist nur häusliches Abwasser einzuleiten.

9.1.4. Trinkwasser

Die Versorgung der Pferde mit Trinkwasser erfolgt durch eine bestehende Trinkwasserleitung, welche die Einzelweiden sowie die Paddocks ganzjährig mit Frischwasser versorgen. Die Aufenthaltsräume, Waschplätze und Stallungen in SO 1 sind bereits mit Trinkwasser versorgt. Der zuständige Versorgungsträger ist der Wasserzweckverband Hopfenbachtal-Gruppe.
Die Löschwasserversorgung kann ebenfalls über das bereits bestehende Trinkwassernetz sichergestellt werden.

9.1.5. Brandschutz/ Löschwasser

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sind sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung kann über das bereits bestehende Trinkwassernetz sichergestellt werden. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Zufahrt über die Einmußer Straße.

9.1.6. Abfallbeseitigung

In geringen Mengen und unregelmäßig anfallender Restmüll und recyclebare Materialien, die durch den menschlichen Gebrauch und bei der Tierpflege und -nahrung anfallen, kann weiterhin durch den zuständigen Abfallentsorgungsbetrieb entsorgt werden.

9.2. Immissionsschutz

Mit der Pferdehaltung gehen typischerweise Störungen wie Gerüche, Ansammlungen von Fliegen und Ungeziefer, gelegentliche Geräusche und Staubaufwirbelungen einher. In der Bauleitplanung sind die Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zur prüfen. Nach der Vorschrift § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Das zu betrachtende Schutzobjekt ist hier im Wesentlichen die Wohnbebauung im Süden des Geltungsbereiches. Unmittelbar angrenzend ist die Bebauung als MD ausgewiesen. In ca. 150 m Luftlinie Abstand befindet sich südöstlich der Anlage ein als WA ausgewiesene Wohnbebauung. Es kann nicht ausschlaggebend aufgeführt werden, dass der Betrieb im Bestand bei der Bebauung bereits existiert, da dieser städtebaulich nicht geordnet und nicht genehmigt errichtet wurde.

Bei der Prüfung sind die in der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Nr. 4 festgelegten Grundsätze zur Ermittlung und Maßstäbe zur Beurteilung von schädlichen Umwelteinwirkungen heranzuziehen. Auch die unter Nr. 5 der TA Luft für (immissionsschutzrechtlich) genehmigungsbedürftige Anlagen festgelegten Vorsorgeanforderungen können als Erkenntnisquelle herangezogen werden.

Übermäßige Staubbelastungen sind bei dem vorherrschenden Untergrund nicht zu erwarten. Lediglich bei sehr trockener Witterung könnte es bei den intensiv genutzten Freiflächen der Paddocks und am offenen Reitplatz zu Staubaufwirbelungen und entsprechender Windverfrachtung kommen. Diese würden allerdings meist auf das unmittelbare Umfeld begrenzt sein. Staubemissionsraten für die Haltung von Pferden existieren nicht. Es handelt sich lt. der TA Luft um Bagatellmassenstrom der TA Luft, der sich auf diffuse, nicht gefasste Staubquellen bezieht. Die hier festgelegte Masse von 1 kg/ h ist nicht zu erwarten (vgl. Tabelle 7 TA Luft). Sind die Grenzwerte der TA Luft im Hinblick auf den Staub überschritten, sind die vorhandenen Beläge der Paddocks, Wege und Reitflächen mit geeigneten Belägen auszustatten, bzw. die Beläge zu erneuern.

Im Hinblick auf den Geruch ist zu prüfen, ob erhebliche Belästigungen durch Geruchsimmissionen auf die Bebauung im Süden auf Flurnr. 4, 4/1 und 4/2 einwirken. Die Immissionen entstehen in der vorherrschenden Nutzung zum einen durch die Pferde selbst, zum anderen durch die Lagerstätten für Festmist. Für die temporäre Lagerung des Festmist stationäre Anlage im Osten der Reithalle vorgesehen.

Aus Gründen des Immissionsschutz dürfen auf der Ostseite des Sondergebiet 1 und 2 keine Öffnungen (zu öffnende Fenster, Türen) und Lüftungsanlagen angeordnet werden.

Auch auf ein Überschreiten der Grenzwerte für Bioaerosole existieren keine exakten Werte für die Haltung von Pferden (Leitfaden zur Ermittlung und Bewertung von Bioaerosol-Immissionen der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz). Es ist auch hier jedoch in dieser Beziehung nicht mit einer über den Hintergrundwerten liegenden erhöhten Konzentration an organischen Partikeln zu rechnen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens ist ggf. ein Immissionsschutzgutachten im Hinblick auf die Geruchsimmissionen zu erstellen und als Anlage zum Bebauungsplan festzusetzen.

10. Flächenbilanz

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches:

Art der Nutzung	*Fläche in m²*
Sondergebiet SO1 Stallungen, Aufenthaltsräume, Verkehrsflächen, Stellplätze (davon Flächen im Innenbereich MD)	2.580 (1.640)
Sondergebiet SO2 Bewegungshalle, Nebenanlagen, Verkehrsflächen	1.820
Sondergebiet SO3 Nebenanlagen, Lagerplätze, Stellplätze: Unterstände	2.700
Landwirtschaftliche Nutzfläche mit Koppel/ Unterstellplätzen	20.240
Flächen mit grünordnerischen Festsetzung Eingrünung	620
Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs	2.610
Gesamtfläche Geltungsbereich	30.570

11. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Gemeinde Saal a.d. Donau hat mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Notwendige Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Bestandteil des Durchführungsvertrages. Für die Durchführung des Vorhabens wurden Fristen vereinbart.

12. Erschließung und Durchführungsvertrag

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB angeschlossen, der unter anderem die Regelungen zu den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen sowie der Gestaltung und Ausführung des Bauvorhabens beinhaltet. Ferner wird festgelegt, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGPLAN

13. Konzeption und Ziele aus landschaftsplanerischer Sicht

Der Grünordnungsplan soll mögliche negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufzeigen und durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung beitragen. Wesentlicher Aspekt bei dem Vorhaben im Außenbereich ist eine wirksame Einbindung in die umgebende Landschaft.
Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft anzuwenden. Lt. den Planungshilfen in der Bauleitplanung in Bayern des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr kann der Grünordnungsplan Grundlage für u.a. die Beschreibung und Bewertung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sein. Im Folgenden sind daher unter dem Fachteil Grünordnungsplan die Bestandserfassung und Bewertung sowie die darauf basierende Eingriffsermittlung nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aufgeführt.

14. Bestandserfassung und Bewertung

14.1. Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatte (nach Ssymank) und darin innerhalb der naturräumlichen Untereinheit 062-A – Donau-Isar-Hügelland (nach ABSP).

14.2. Geländeverhältnisse

Das Gelände im Geltungsbereich steigt zunächst stark von Süd nach Nord bis etwa zur bestehenden Ortsgrenze (auf einer Länge von ca. 70 m) von ca. 409 m ü. NN bis ca. 415 m ü. NN an. Anschließend steigt das Gelände nur noch leicht bis zur Grenze des Plangebietes im Norden auf einer Länge von ca. 140 m auf ca. 420 m ü. NN an.
Im Ost-West-Verlauf stellt sich das Gelände als nahezu eben dar. Es fällt leicht auf einer Länge von ca. 270 m um ca. 2,0 m.

14.3. Bodenverhältnisse

Detailgenaue Aussagen zur Bodenbeschaffenheit bzw. zu den Untergrundverhältnissen im Sinne eines Baugrundgutachtens liegen nicht vor. In der Geologischen Karte 1: 500.000 erfolgt die Einteilung in die Geologische Haupteinheit in zwei Bereiche. Im südlichen Bereich Flussschotter, pleistozän bis holozän und im Norden Löß oder Lößlehm.
Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern sind hier ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Normallehm zu finden. Das Bodengefüge ist jedoch sowohl im Geltungsbereich, als auch in Umfeld durch die (landwirtschaftliche) Nutzung verändert und vor allem in den oberen Schichten anthropogen geprägt.
Im Plangebiet sind bisher keine Altablagerungen bekannt.

14.4. Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse einstellen würde. Im vorliegenden Plangebiet würde sich demzufolge ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten Buchenwald einstellen.

14.5. Reale Vegetation

Das Plangebiet wurde bei mehreren Geländebegehungen erfasst. Die Vegetation ist nahezu ausschließlich von der Nutzung in Form der Pferdehaltung geprägt. Die baulichen Anlagen mit den Lager- und Stellflächen prägen im Süden des Plangebiets das Vegetationsbild. Die Koppelflächen erweisen sich als Grünland mit dem Charakter von artenarmem Intensiv-Grünland und von mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland. Auch alle angrenzenden Flächen sind geprägt durch deren Nutzung als intensive landwirtschaftliche Acker- und Anbauflächen.

14.6. Naturschutzfachliche Schutzgebiete

14.6.1. Biotope gem. 13d oder Lebensstätten gem. § 13 e BayNatschG

Im Südwesten außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das kartierte Biotop der Flachlandkartierung Nr. 7137-0217 mit einer Teilfläche von 1652 m² in Form eines Obstbaumbestandes mit teilweise sehr alten Obstbäumen (in erster Linie Apfel).
Sonstige oben genannte Schutzgebiete bestehen in unmittelbare Nähe nicht, so dass es zu keinen Fernwirkungen kommt.

Eine Beeinträchtigung des aufgeführten Biotops durch die Nutzung ist nicht anzunehmen. Durch die Festlegung als Fläche für die Landwirtschaft in Form einer Weide anstelle der festgesetzten Ackernutzung wird ggf. langfristig ein geringerer Eintrag von Düngemittel (je nach Nutzung) in die hangabwärts befindliche Fläche eindringen.

Abb. 5: Auszug aus dem Orthophoto mit Biotopkartierung, FIS-Natur

14.6.2. Weitere Nationale Schutzgebiete

Im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine weiteren nationalen Schutzgebiete nach dem BNatschG.

14.6.3. Internationale Schutzgebiete; Natura2000 Gebiete (FFH-Gebiet, Europ. Vogelschutzgebiet)

Im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach dem internationalen Naturschutzrecht.

14.7. Wasser

Permanent wasserführende Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Im Osten befindet sich lt. dem Flächennutzungsplan ein Graben, der lt. dem Vorhabenträger bei Starkregenereignissen Wasser ableiten kann. Eine Wasserführung ist allerdings nach Wissen des Anwohners/ Besitzers seit vielen Jahren nicht erfolgt.
Im Vorhabengebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

14.8. Klima/ Luft

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Der Geltungsbereich spielt weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung des angrenzenden Dorfgebietes (MD) von Bedeutung.
Die bestehenden baulichen Anlagen und die Versiegelung bedingen eine geringe Erwärmung und Verringerung der Luftfeuchte, welche jedoch in Anbetracht der geringen Ausdehnung kaum nachweisbar sind.
Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Plangebiet oder im Umfeld liegen nicht vor. Die Jahresmitteltemperatur beträgt lt. dem GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) 7 - 8°C.

14.9. Landschaftsbild/ Erholung

Der Mensch ist durch das Vorhaben als Eigentümer und Nutzer aber auch als Nachbar betroffen, der durch die Anlage eine Veränderung in seinem Umfeld erfährt und der verschiedenen direkten und indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt werden kann. Zudem ist er als Nutzer der Landschaft für die Erholung durch Beeinflussung des Landschaftsbildes betroffen. Die Wechselwirkung mit den Schutzgütern Natur und Landschaft, Wasser, Luft und Klima und werden z.T. auch unter dem Einzelaspekt der Schutzgutbewertung behandelt.
Das Landschaftsbild im Umfeld des Geltungsbereiches ist geprägt von der landwirtschaftlichen Nutzung.
Erholungsfunktion ist für die Nutzer der Anlage in Form von Ausübung des Pferdesports gegeben.

14.10. Denkmale

Bodendenkmale

Im Vorhabengebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Bodendenkmäler nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG). Sollten bei dem Bauvorhaben dennoch Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegt dies der Meldepflicht gemäß Art.8 DSchG. Diese müssen unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

Baudenkmale

Im Geltungsbereich selbst sowie in dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert.

15. Grünordnerisches Konzept

Die Eingrünung folgt linear an den Grenzen des Plangebiets. Im Norden wird die Anlage durch die bestehende Sonderkultur abgeschirmt. Im Süden bedingen die bestehende Gebäude, sowie die Festsetzungen der maximalen Firsthöhen, dass die Gebäudekörper optisch nicht hervortreten.

Die Eingrünung im Westen erfolgt mittels einer Baumreihe, die sich in den Koppelflächen befindet. Im Süden, unmittelbar an die Wohnbebauung der Flurnr. 4 grenzend ist eine Baumstrauchhecke vorgesehen. Lt. dem Flächennutzungsplan ist hier eine Ortsrandeingrünung herzustellen. Diese besteht derzeit noch nicht und wird hiermit in Teilen umgesetzt.

Als optische Abschirmung im Osten wird diese als Baumreihe nach Norden hin fortgeführt, bis hin zur geplanten internen Ausgleichsfläche.

15.1. Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist entsprechend der Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten, sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Für Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen der Baumstrauchhecke sind die in den Pflanzen-Artenlisten aufgeführten, standortheimischen (autochthone) Baum- und Gehölzarten zu verwenden.

Bei der Pflanzenwahl ist insbesondere auf die Verträglichkeit für Pferde zu achten!

Anpflanzen Bäume II und III Ordnung in Hecke, Pflanzqualität H, STU 12-14 mDb.
(bindende Anzahl siehe Plandarstellung, die Bäume werden um 5 m verschiebbar festgesetzt)

Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Anpflanzen Sträucher, Pflanzqualität Heister, 2xv, 60-100

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus spec	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Hundsrose

16. Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Vollverfahren ist gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauBG ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes/ der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht als separater Teil der Begründung. Auf die Ergebnisse wird hiermit verwiesen.

Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Luft, der Landschaft, der Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen dargestellt.

Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat in Abstimmung mit den Kommunen und Genehmigungsbehörden zu erfolgen.

NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

17. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.
Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt.

17.1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Bestandsaufnahme und deren Bewertung wird unter Ptk. 2 Grünordnungsplan (vgl. Pkt. 13 behandelt)
Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Flächen wird entsprechend des Leitfadens Teile A (Liste 1a bis 1 c) nach den Schutzgütern Arten- und Lebensräume, Wasser, Boden, Klima/ Luft und das Landschaftsbild sowie ggf. deren Wechselwirkungen vorgenommen. Für eine detaillierte Prüfung ist der Umweltbericht als separater Bestandteil in Anlage hinzuzuziehen.

Schutzgut	*Einstufung Bestand*	*Bewertung/ Kategorie*
Arten- und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	I Oberer Wert
Boden/ Fläche	Anthropogen überprägter Boden	II Unterer Wert
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	II Unterer Wert
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I Oberer Wert
Landschaftsbild und Erholungsfunktion	Ortsabrundung ohne eingewachsene Eingrünungsstruktur	I Unterer Wert

Aus oben aufgeführter, tabellarischer Einstufung in die Bewertung der einzelnen Schutzgüter Kategorie des Ausgangszustandes wird das Plangebiet der **Kategorie I / unterer Wert** zugeordnet.

17.2. Flächenermittlung

Die Flächen im Geltungsbereich stellen sich als divers im Hinblick auf die Eistufung des Plangebietes vor der Bebauung dar.
Zu betrachten ist hier nicht nur der Istzustand der Flächen aufgrund der nicht genehmigten Pferdehaltung, sondern die festgesetzte Nutzung der Flächen entsprechend der bestehenden Flächennutzungsplans.

Der südliche Geltungsbereich im festgesetzten Dorfgebiet weist eine Fläche von 1.640 m² auf. Die derzeitige Nutzung erfolgt entsprechend. Die gesamte weitere Fläche mit rd. 29.000 m² ist als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt, die Nutzung erfolgt derzeit in Form der Anlage für Pferdehaltung. Im überwiegenden Teil erfolgt die Nutzung als Weide- und Koppelfläche.

Die folgend dargestellte Karte stellt die Einordnung, sowie die Flächenanteile dar.

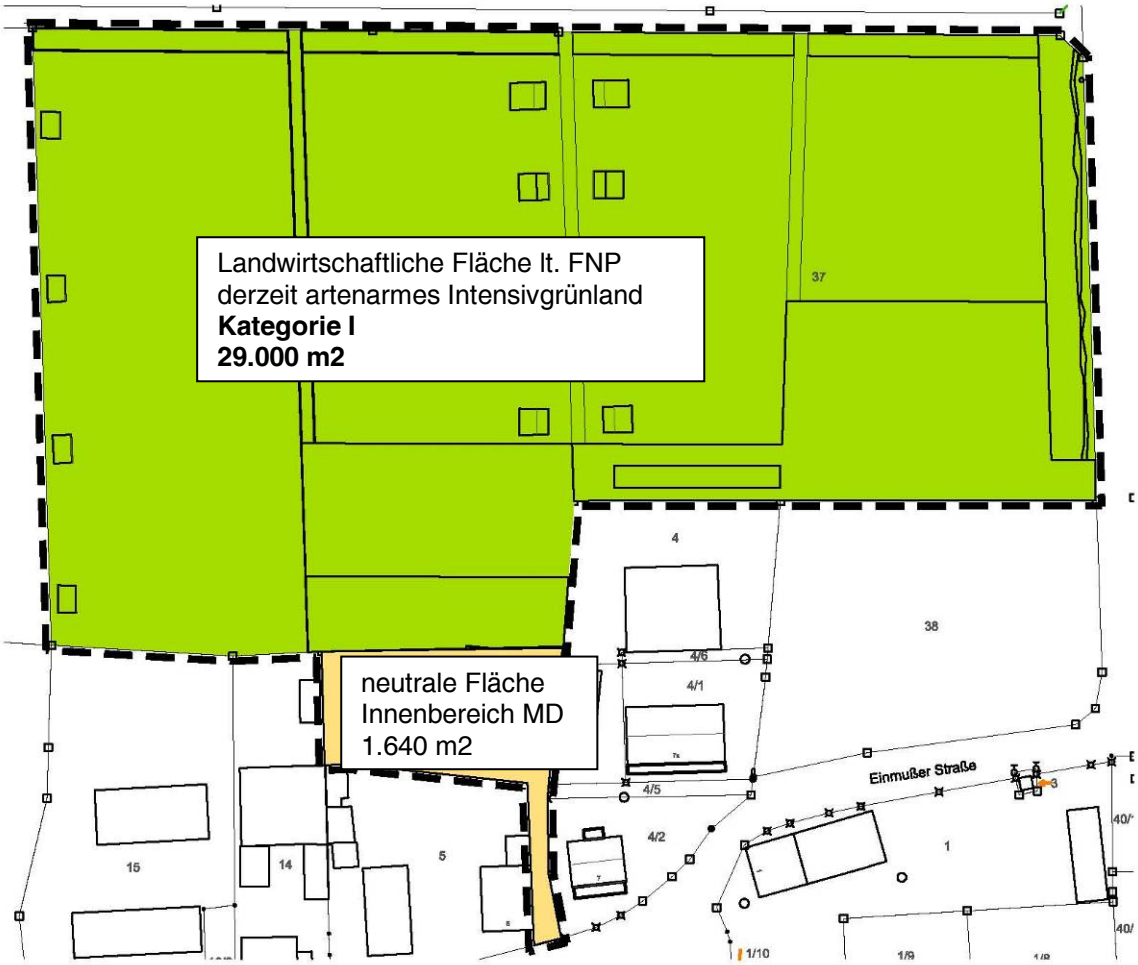


Abb. 6: Kategorisierung Bestand und Flächenanteil

17.3. Auswirkungen des Eingriffs/ Beeinträchtigungsintensität

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Eingriffs werden Gebiete mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) und Flächen mit niedrigem bis mittleren Versieglungsgrad untergliedert.

Fläche die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung – auch nicht mittelbar – im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen (vgl. Leitfaden S. 11).

Folgende Flächen werden demzufolge nicht als Eingriff gewertet (neutrale Fläche)

- Flächen zum internen Ausgleich
- Flächen mit Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung
- Flächen, die keinen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG Abs. 1 erfahren, hier Dorfgebiet im Innenbereich
- Flächen, die durch ihre Veränderung (hier: als Koppel- und Weidefläche) die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftbilds nicht beeinträchtigen. Die entsprechenden Flächen sind alslandwirtschaftliche Fläche festgesetzt und wurden auch vor der Pferdehaltung entsprechend genutzt. Durch die Umsetzung der Planung (Festsetzung als Koppelfläche anstelle von landwirtschaftlicher Ackerfläche) gehen keine Änderungen für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einher (vgl. § 14 BNatSchG).

Die Fläche, die lt. dem Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt ist und durch die Planung eine Versiegelung erfahren, erfolgt eine Einordnung in **Typ A (hohe Versiegelung, GRZ 0,6)**, bzw. **Typ B (geringe Versiegelung, GRZ 0,2)** entsprechend der festgesetzten GRZ.

Die Kategorisierung der Planung erfolgt entsprechend folgender Darstellung.

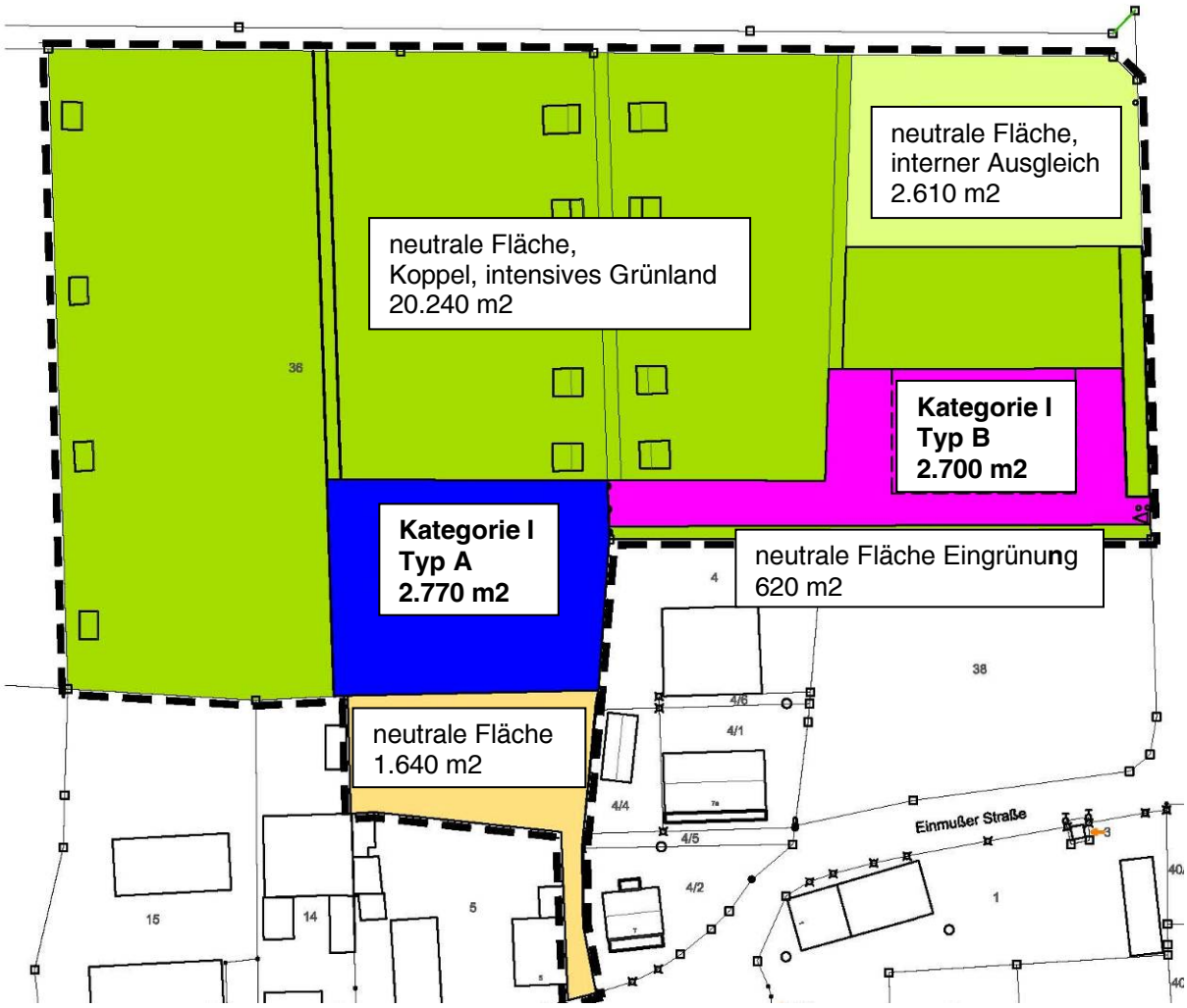


Abb. 7. Kategorisierung Planung und Flächenanteil

Die Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgt auf Basis der Abb. 7 des Leitfadens. Für die ermittelte Fläche durch Überlagerung der Bestandskategorie und der Beeinträchtigungsintenstät wird nach dem Leitfaden eine konkrete Spanne von Kompensationswerten aufgeführt (vgl. dort Abb. 7).

Innerhalb dieser Spanne erfolgt die begründete Einordnung. Eine Herabsetzung des Faktors der oberen Wertspanne erfolgt mit folgender Begründung:

- Festsetzungen zur Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort und Verwendung von wasserdurchlässigem Material im Stellplatzbereich
- Anlage linearer Baumreihen und Hecken als Eingrünung

Gebiet	*Fläche (m²)*	*Spanne Kompensationsfaktor*	*gewählter Faktor*	*Ausgleichsbedarf (m²)*
neutrale Fläche (best. Dorfgebiet)	1.640	0	0	0
neutrale Fläche (davon Eingrünung)	20.860 (620)	0	0	0
Kategorie I, Typ A	2.770	0,3-0,6	0,5	1.385
Kategorie I, Typ B	2.700	0,2-0,5	0,4	1.080
Ausgleichsbedarf gesamt				2.465

Nach vorstehender Tabelle ergibt sich ein Ausgleichsbedarf im Zuge der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung von **2.465 m²**.

17.5. Maßnahmen zur Kompensation, Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich der ermittelten Kompensationsfläche erfolgt als interner Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Flurn. 36 und 37 der Gemarkung Oberschambach.
Es wird eine Fläche von 2.610 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt. Es werden somit 145 m² über den erforderlichen Bedarf hinaus naturschutzfachlich aufgewertet. Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.

Bestand

Der derzeitige Bestand stellt sich als landwirtschaftliche genutzte Wiesenfläche (Ostteil der Flurnr. 36) dar.

Entwicklungsziel

Streuobstwiese mit extensiv genutztem, möglichst artenreichem Grünland

Herstellungszeitpunkt

Die Fläche ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss anzulegen und zu bepflanzen.

Herstellungsmaßnahmen

Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen gemäß Festsetzung durch Planzeichen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Obstbäume sind als Hochstamm mit Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Für die Pflanzung sind ausschließlich standortgerechte Gehölze in örtlich bewährten Sorten, möglichst resistent gegen Mehltau, Schorf, feuerbrandtolerant, zu

verwenden. Bei der Pflanzenwahl ist insbesondere auf die Verträglichkeit für Pferde zu achten.

In der Streuobstwiesenfläche ist zur Artanreicherung des Grünlandes über zwei Jahre geeignetes Mähgut von artenreichen örtlichen Grünlandflächen aufzubringen oder eine geeignete, standortgerechte Regio-Saatgutmischung ("Grundmischung" (Frischwiese); 70% Gräser, 30% Kräuter; UG 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion. Ansaatmenge: 3 g/m²) anzusäen. Eine entsprechende Saatbeetvorbereitung (z. B. Anreißen der Grasnarbe mit Egge oder Wiesenschleppe) ist zulässig.

Dauerhaft durchzuführende Pflegemaßnahmen

Das Grünland ist dauerhaft zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchmahd ist nicht zulässig. Der früheste Zeitpunkt des ersten Schnittes ist der 15 Juni. Düngung, Kalkung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind generell unzulässig.

Sicherung der Maßnahmen

Die Grenze der Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Mittel (z. B. Eichenpflöcke) sichtbar zu machen.

Da sich die Ausgleichsfläche nicht im Eigentum der Gemeinde befindet, ist die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich. Die Sicherung der Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde zu veranlassen.

Die Herstellung der Ausgleichsfläche, bzw. der Beginn der extensiven Nutzung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, damit eine Zwischenabnahme erfolgen kann.

VERWENDETE UNTERLAGEN/ QUELLEN

Gesetze/ Literatur

ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM LANDKREIS KELHEIM, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003), München

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

BAYERISCHE BAUORDUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 geändert worden ist.

BAYERISCHES STAATSMINISTERUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim München

BUNDENNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009, das zuletzt durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 geändert worden ist.

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE , ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VERGÜNGE (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, das zuletzt durch Gesetz vom 09.12.2020 geändert wurde (m.W.v. 15.1.2020)

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, das zuletzt durch Art. 9b Ans 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 geändert worden ist.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUKNG UND UMWELTFRAGEN, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (ergänzte Fassung)
in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München 2003.

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31.07.2009, das zuletzt durch Art. 256 der Verordnung vom 19.06.2020 geändert worden ist

Karten- und Datenquellen

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-Web): http://fisnat.bayern.de/finweb/

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDENTWICKLUNG UND HEIMAT Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), http://landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm

BAYERNATLAS: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas

UMWELTATLAS BAYERN: http://umweltatlas.bayern.de

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG Regionalplan Region Regenburg RP 11, http://www.region11.de