

MARKT

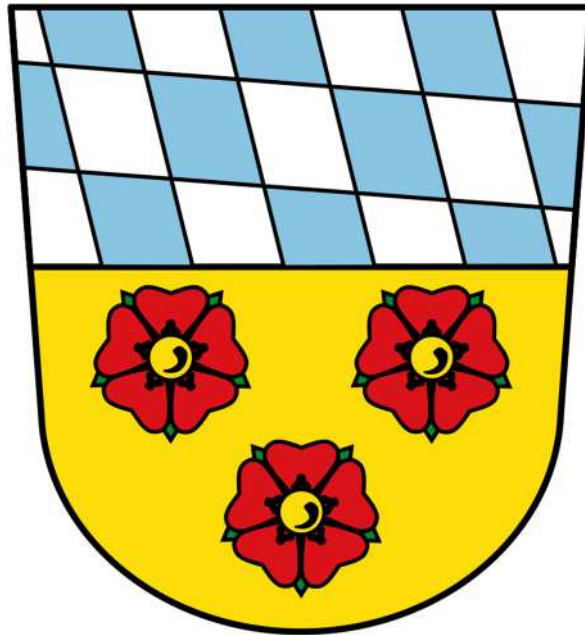
BAD ABBACH

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Am Feldl“ in Poikam

- Begründung -

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FCN +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

BRUNNEN & CO. 100

Entwurfsfassung: 28.03.2023
2. Entwurfsfassung: 24.09.2024
Satzungsfassung:

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 2 | Geografische Lage, Topografie | 3 |
| 3 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 5 |
| 3.1 | Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot | 5 |
| 3.2 | Verbindliche Bauleitplanung | 6 |
| 3.3 | Verfahrenswahl | 7 |
| 4 | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 8 |
| 4.1 | Erschließung | 8 |
| 4.1.1 | Verkehrerschließung | 8 |
| 4.1.2 | Trinkwasserversorgung | 8 |
| 4.1.3 | Schmutzwasserentsorgung | 8 |
| 4.1.4 | Niederschlagswasserentsorgung | 8 |
| 4.1.5 | Stromversorgung / Telekommunikation | 9 |
| 4.1.6 | Abfallentsorgung | 9 |
| 4.1.7 | Brandschutz | 9 |
| 4.2 | Immissionsschutz | 9 |
| 4.3 | Biotope | 10 |
| 4.4 | Natur- und Landschaftsschutz | 11 |
| 4.5 | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) | 11 |
| 4.6 | Kinderspielplätze | 12 |
| 4.7 | Baugrund und Bodenverhältnisse | 12 |
| 4.8 | Wasser | 12 |
| 4.9 | Altlasten | 14 |
| 4.10 | Denkmalschutz | 14 |

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Am Feldl“ ergibt sich zum einen aus dem städtebaulichen Ziel der Marktgemeinde, gemäß den Forderungen der Regierung im Gemeindegebiet eine sinnvolle Nachverdichtung nach dem Gebot der Innenentwicklung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden anzustreben.

Hierfür sollen insbesondere in den Ortskernen, die über große Grundstücksflächen mit kleinteiligen Baufenstern verfügen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung geschaffen werden.

Zum anderen ergibt sich das Erfordernis aus der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Der Verwaltung liegen konkrete Bauvorhaben vor, die eine Bebauung auf den noch unbebauten (und bisher nicht überbaubaren) Grundstücksflächen im Ortskern von Poikam vorsehen.

Die Bauflächen befinden sich in einem überplanten Bereich nach § 30 BauGB. Der hier bislang wirksame Bebauungsplan setzt kleinteilige Baufenster fest, die einer Nachverdichtung und Bebauung im hinterliegenden Grundstücksteil entgegenstehen.

Die Marktgemeinde möchte somit den bisherigen Bebauungsplan ändern und in einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB umwandeln. Die neuen Festsetzungen sollen die bisherigen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches ersetzen und aufheben.

Ziel der Marktgemeinde ist es zum einen, eine Nachverdichtung auf den Grundstücken im Ortskern von Poikam planungsrechtlich zu ermöglichen.

Zum anderen soll sich die zukünftige Bebauung auf den Grundstücken in die bereits vorhandene Bebauung im Ortskern einfügen. Es soll gleichzeitig verhindert werden, dass Baulücken oder hinterliegende Grundstücke mit unverhältnismäßig großen Mehrfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbauten nachverdichtet werden. Neue Bauvorhaben sollen zukünftig, neben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes, nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Nicht zuletzt soll mit der Bauleitplanung weiterhin eine ausreichende Durchgrünung der Bauflächen gewährleistet werden.

Somit ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB, um weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung für die Bauflächen zu sichern und zu steuern.

Da der einfache Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, wird der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Flächen sind bereits erschlossen und bebaut.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Die Marktgemeinde Bad Abbach liegt im nordöstlichen Landkreis Kelheim, rund 8 km vom Oberzentrum Regensburg entfernt.

Die Planungsflächen befinden sich im Ortskern des Ortsteils Poikam, rund 2 km westlich vom Hauptort Bad Abbach entfernt.

Im Nordosten, Norden und Westen grenzen ebenfalls bereits bebaute und wohnbaulich genutzte Flächen an. Das städtebauliche Umfeld ist vorrangig von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen geprägt.

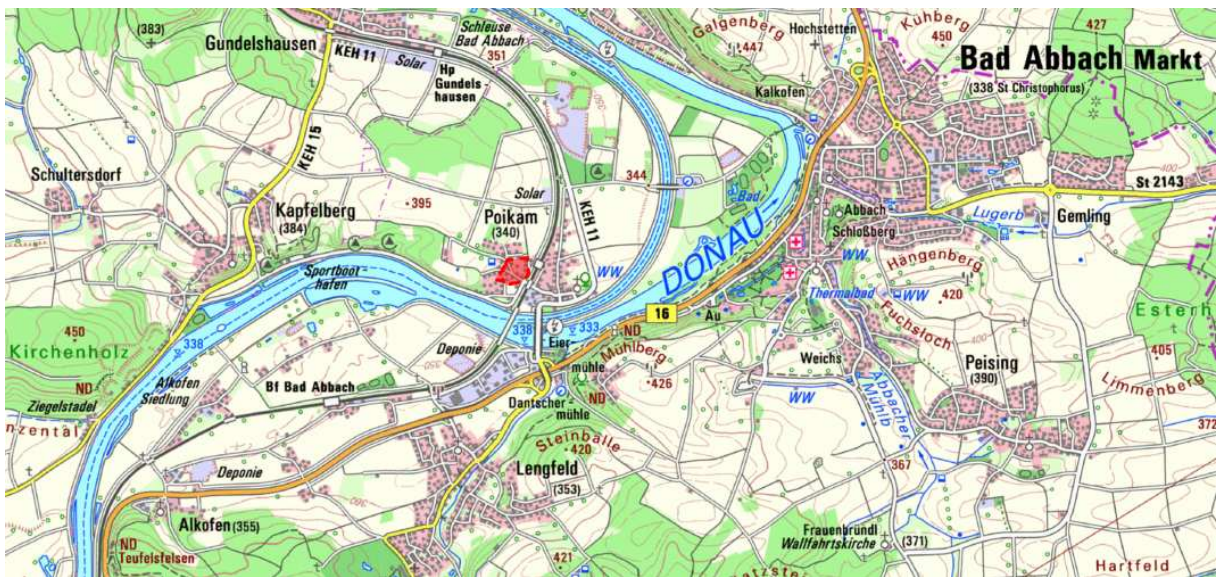
Im Süden setzt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche fort. Im Südosten verläuft die Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt.

Die Planungsflächen sind bereits mit Einzelhäusern in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen bebaut und erschlossen. Hier finden sich überwiegend Wohnbebauungen, ein Gebäude für die örtliche Feuerwehr sowie eine Trafo-Station.

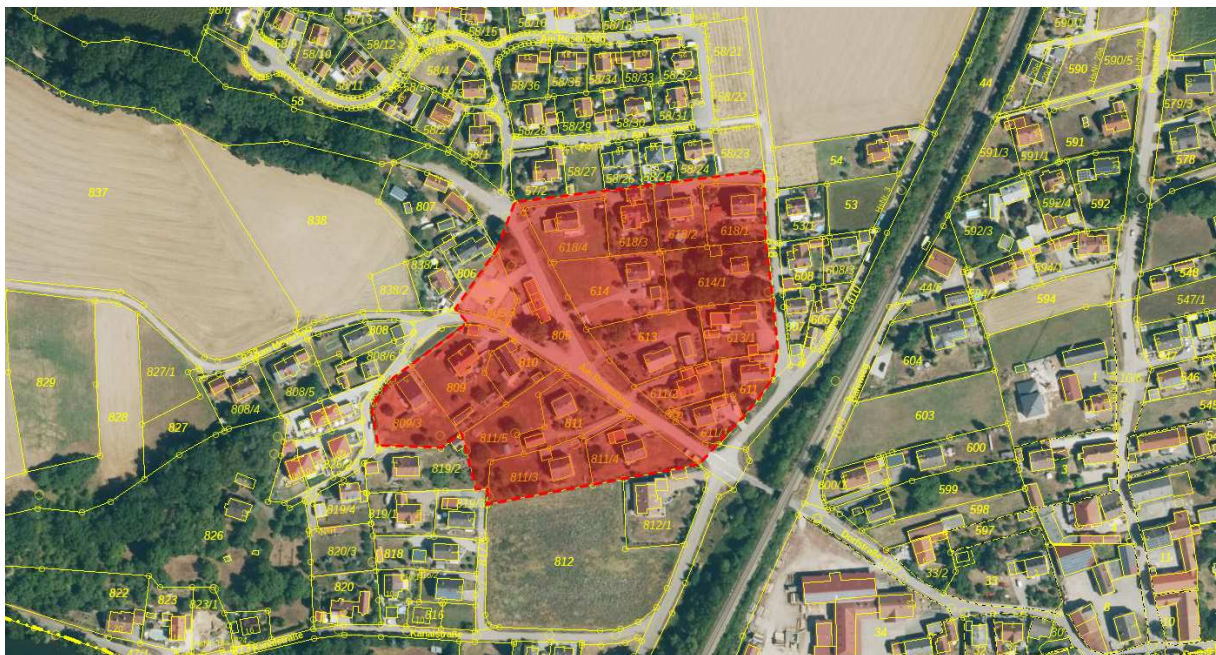
Innerhalb der Baugrundstücke sind Privatgärten mit Ziergehölzen und Hecken zu finden. Parallel zu den Erschließungsstraßen sind Wiesenflächen und Einzelgehölze vorhanden.

Die Straßen „Am Rosenberg“ und der „Waldweg“ dienen der Erschließung der Bauflächen. Im Osten grenzt der „Mitterweg“ an, im Südosten der „Straßweg“.

Die Planungsflächen sind von Nordwesten nach Südosten geneigt.



TK 100 mit Lage des Geltungsbereiches (rot), o.M.



Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches (rot), o.M.

Der Planungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,0 ha und gliedert sich wie folgt:

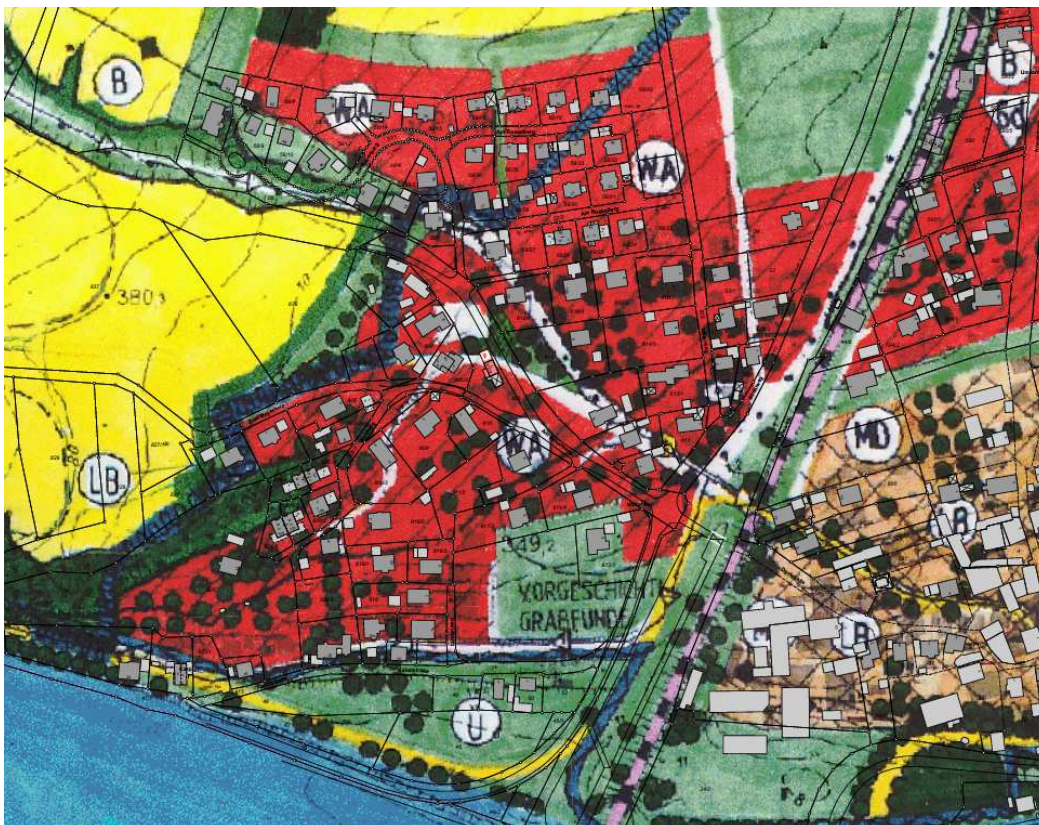
| Nutzung | Fläche in m ² |
|-----------------------------|--------------------------|
| Bauflächen | 25.854,57 |
| Feuerwehr | 169,05 |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 1.612,01 |
| Verkehrsbegleitgrün | 2.368,93 |
| Gesamtfläche | 30.004,56 |

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Bad Abbach ist der Planungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Einzelbäumen dargestellt. Im Bereich der bestehenden Feuerwehr ist eine öffentliche Grünfläche mit Bäumen dargestellt. Im Südosten ist eine Trafo-Station vermerkt.

Im Nordosten, Norden und Westen grenzen ebenfalls allgemeine Wohnbauflächen an. In Richtung Süden grenzt eine Grünfläche an, bei der ein Hinweis auf „vorgeschichtliche Grabenfunde“ vermerkt ist. Im Osten grenzt Böschungsgrün sowie eine Bahnanlage an.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Bad Abbach, o.M.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit weiterhin den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird weiterhin beachtet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

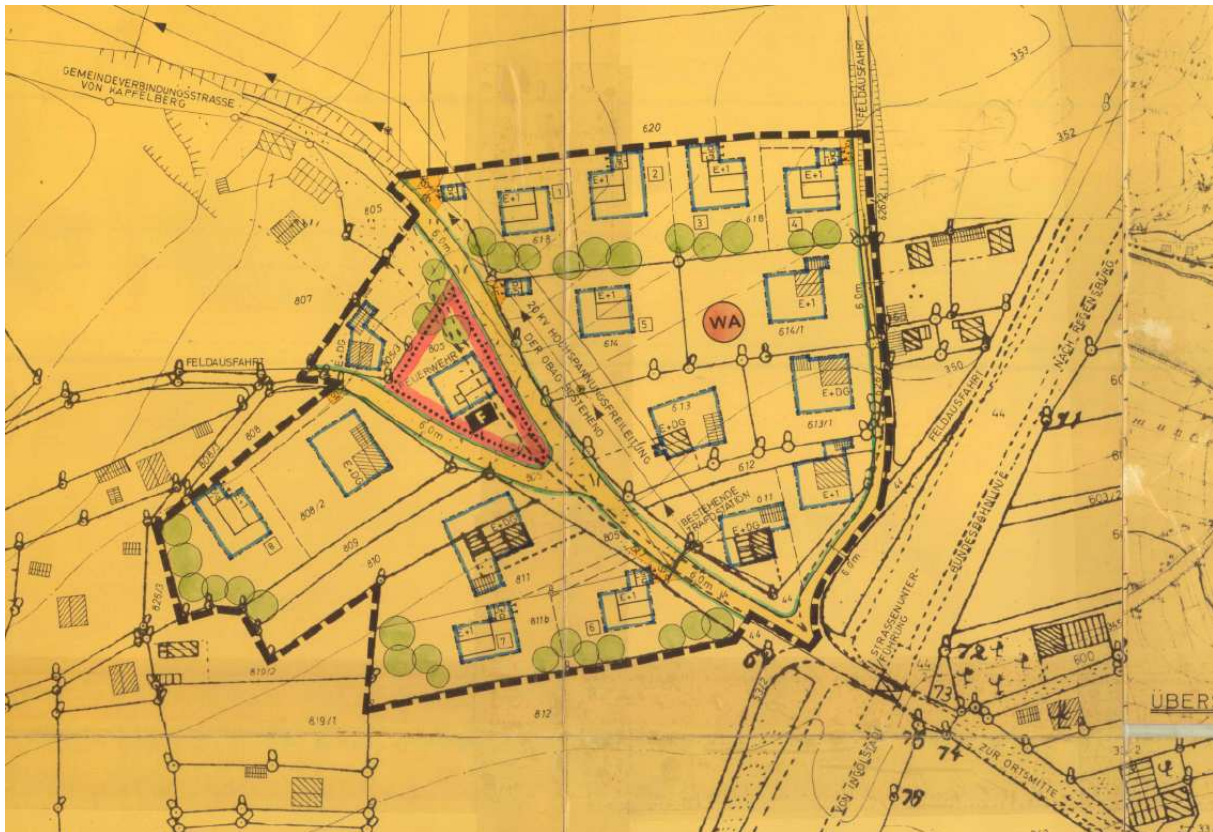
3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planungsflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Feldl“, der am 15.08.1968 Rechtskraft erlangte. Die Umgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit kleinteiligen Baufenstern fest, innerhalb derer Einzelhäuser im Bestand und in der Neuplanung in den Bautypen E+D oder E+1 zulässig sind. Zusätzlich sind teilweise separate Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Innerhalb der Bauflächen sind Standorte für neu anzupflanzende Bäume und Sträucher definiert. Die Größe der Grundstücke ist mit einem Mindestmaß von 1.000 m² festgesetzt.

Daneben ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt, deren überbaubare Grundstücksflächen ebenfalls durch Baugrenzen definiert sind.

Die Erschließungsstraßen sind als öffentliche Verkehrsflächen mit 6 m Breite festgesetzt. Parallel zur Straße „Am Rosenberg“ verläuft eine 20 kV-Freistromleitung.



Auszug rechtswirksamer B-Plan „Am Feldl“ vom 15.08.1968, o.M.

Im Norden grenzt das Baugebiet „Poikam Rosenberg“ an, welches am 20.09.1999 Rechtskraft erlangte. Auch hier ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit schließt im Norden ein Gebiet nach § 30 BauGB an.

Das übrige städtebauliche Umfeld ist durch keine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB definiert oder abgegrenzt.

Aufgrund der Bebauung und Erschließung kann das städtebauliche Umfeld jedoch als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB eingestuft werden.

3.3 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Marktgemeinde möchte mit der Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Auflösung der durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen eine Nachverdichtung von bislang unbebauten, hinterliegenden Grundstücken ermöglichen. Somit dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung und als Maßnahme der Innenentwicklung.

Da die Planungsflächen bereits vollständig erschlossen, bebaut und von weiteren Siedlungsflächen in gleicher Baugebietstypik umgeben sind, kann der Geltungsbereich als klassischer Innenbereich nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) eingestuft werden.

Da den Baugrundstücken das Baurecht aber zukünftig nicht komplett „entzogen“ und künftige Bauvorhaben weiterhin nach dem Gebot des Einfügens beurteilt werden sollen, entschied sich die Marktgemeinde für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Es wurde sich bewusst gegen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans oder eine Änderung des bestehenden (qualifizierten) Bebauungsplanes entschieden, da der Planungsbereich bereits bebaut und erschlossen ist und Bauvorhaben im Freistellungsverfahren ohne Mitwirken des Bau- und Planungsausschusses verhindert werden sollen.

Nicht zuletzt bliebe bei einer qualifizierten Bauleitplanung die rechtliche Problematik der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke und ggf. Eingriffe in bestehende (Privat)Rechte bestehen. Dies möchte die Marktgemeinde vermeiden.

Von einer Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Feldl“ und eine reine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB wurde ebenfalls abgesehen, um eine Überprägung des Ortskerns durch großflächige Gebäude zu vermeiden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 30.004,56 m². Die Bauflächen umfassen insgesamt 25.854,57 m². Zuzüglich der Fläche für die Feuerwehr (169,05 m²) ergibt sich eine „Baufläche“ von insgesamt 26.023,62 m².

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan „im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern ...“.

Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche „der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf“.

Bei einer festgesetzten Grundfläche von 0,4 ergibt sich bei einer „Gesamt-Baufläche“ von 26.023,62 m² eine überbaubare Fläche von 10.409,45 m².

Damit wird der gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gesetzlich geforderte Höchstwert von max. 20.000 m² deutlich unterschritten.

Die Planungsflächen sind bereits erschlossen und bebaut.

Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, nach denen das Verfahren ausgeschlossen ist, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird,

die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“ oder „wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind“, sind nicht erkennbar.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB sowie ohne Anwendung des § 4c BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Fachstellen- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehrserschließung

Die Planungsflächen sind bereits über die bestehenden Straßen „Am Rosenberg“ und den „Waldweg“ erschlossen. Im Osten grenzt der „Mitterweg“ an, im Südosten der „Straßweg“.

Alle Straßen sind bereits vollständig hergestellt.

Straßenbegleitende Fußwege sind nicht vorhanden.

Im Südosten verläuft die Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg. Der nächste Bahnhofpunkt „Poikam“ liegt ca. 90 m entfernt.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV Regionalbus liegt an der Dorfstr./Abzw. Bahnweg, ca. 120 m entfernt.

4.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Planungsflächen sind bereits an die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger-Gruppe innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen angeschlossen. Der Druck ist ausreichend.

Zur Sicherung der bestehenden Versorgungsleitung auf Privatgrund ist im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

4.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsflächen sind bereits an die bestehenden Entsorgungsleitungen des Marktes innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Hier besteht bereits ein Trennsystem. Von hier erfolgt eine Ableitung des Schmutzwassers in die Kläranlage Bad Abbach.

4.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Die Planungsflächen sind bereits an die bestehenden Entsorgungsleitungen des Marktes in den umliegenden Straßen angeschlossen.

Das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird direkt in den bereits bestehenden, öffentlichen Regenwasserkanal innerhalb der Straßen eingeleitet.

Das Gelände ist von Nordwesten nach Südosten geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser aus Richtung Nordwesten zu rechnen.

4.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits Versorgungsleitungen verlegt, ein Anschluss an diese ist möglich.

4.1.6 Abfallentsorgung

Die Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen des Landkreises angefahren werden.

Die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.

Die Müllgefäße des Baugebietes sind zur Leerung weiterhin an für Müllfahrzeuge anfahrbaren Standorten, z. B. beim Mitterweg, Waldweg oder Am Rosenhang zur Leerung/Abholung bereitzustellen.

4.1.7 Brandschutz

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Der Brandschutz kann aus der bestehenden Trinkwasserleitung in den umliegenden Straßen sichergestellt werden.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Planungsbereiches grundsätzlich möglich.

4.2 Immissionsschutz

Verkehr

In ca. 210 m südöstlich liegt die Kreisstraße KEH11, in ca. 630 m südöstlich die Bundesstraße B16. Aufgrund der Distanz zu den Planungsflächen sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung sind hiervon keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auf den Planungsbereich wirken bereits Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden, bestehenden Straßen „Am Rosenberg“, „Waldweg“, „Mitterweg“ und „Straßweg“ ein. Hierbei handelt es sich jedoch um Orts- bzw. Anwohnerstraßen, auf denen eher geringe Verkehrsbewegungen durch den Anwohner- und Besucherverkehr entstehen. Somit sind hiervon keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Südosten liegt die Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg. Hierdurch entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) im Umfeld der Anlagen.

Um die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Schienenverkehrslärms genauer bestimmen zu können, wurde während des Verfahrens eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Für das Prognosejahr 2023 werden 67 Fahrten am Tag und 23 Fahrten in der Nacht herangezogen.

Die Berechnungen ergaben, dass der Orientierungswert Tag der DIN 18005 in den Parzellen 8 – 12, der Orientierungswert Nacht im gesamten Plangebiet überschritten wird. In der Parzelle 10 wird der Immissionsrichtwert Tag der 16. BImSchV überschritten, in den Parzellen 4 – 18 der Immissionsrichtwert Nacht. In den Parzellen 9 – 12 wird nachts der Auslösewert der Lärmreduzierung von 54 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Innenentwicklung (Überplanung besiedelter Bereich, Nachverdichtung) sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Demzufolge sind passive bzw. bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für Bestandsgebäude werden Lärmpegelbereiche definiert. Da für neu geplante Gebäude weder Nutzung noch Lage oder Orientierung der Fassadenseiten bekannt sind, wurden Lärmschutzzonen definiert, in denen die Lärmpegelbereiche für lärmzugewandte, lärmbeigewandte und lärmabgewandte Fassadenseiten abgeschätzt wurden.

In der Lärmschutzzone 4 sollten Ruheräume nicht auf die lärmzugewandte Fassadenseite orientiert sein.

Feuerwehr

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits ein Feuerwehrgebäude der örtlichen Feuerwehr.

Bei Feuerwehrübungen, -einsätzen und -festen ist im Umfeld des Gebäudes mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen sowie dem Einsatz von akustischen und optischen Warnsignalen (Blaulicht, Martinshorn) zu rechnen.

Um die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Feuerwehr genauer bestimmen zu können, wurde während des Verfahrens eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die der Beurteilung der Feuerwehr handelt es sich um einen Sonderfall nach der TA Lärm Nr. 3.2.2. Bei einem Einsatz wird der Immissionsrichtwert Tag von 70 dB(A) zwar eingehalten, allerdings kommt es zur Überschreitung durch kurzzeitige Geräuschspitzen. Nachts wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) deutlich überschritten.

Auch Feuerwehrübungen sind nach der TA Lärm zu beurteilen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Wohngebäude kann knapp eingehalten werden. Eine geringfügige Überschreitung von 0,2 dB(A) ist in der Parzelle 16 festzustellen. Eine bauliche Entwicklung in der Parzelle 5 (Gebäude mit Wohnnutzung) ist erst in einem Abstand von 13 m zur westlichen Grundstücksgrenze möglich. Weitere Vorkehrungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

Feuerwehreffeste gelten als seltenes Ereignis gemäß der Freizeitlärmrichtlinie. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für seltene Ereignisse kann am Tag und in der Ruhezeit am Abend eingehalten werden. In der Parzelle 5 wird der Immissionsrichtwert zu jeder Beurteilungszeit jedoch überschritten. Auch an den bestehenden Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV Nacht überschritten. Der Nachtzeitraum sollte somit um bis zu 2 Stunden verschoben werden. Weitere Vorkehrungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

Landwirtschaft

Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Diese sind von den Anwohnern zu dulden.

4.3 Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotope oder geschützte Feldgehölze vorhanden.

4.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungsflächen befinden sich in keinem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet.

In ca. 370 m Entfernung nach Südosten liegt das FFH-Gebiet „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“ (DE6937371.01). Eine negative Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist jedoch aufgrund der Distanz sowie der bereits vorhandenen Bebauung und Erschließung nicht zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen weiterhin ausreichend in das städtebauliche Umfeld ein.

4.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

Der § 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und Bebauung im Geltungsbereich nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsflächen, die bereits bebaut und vollständig erschlossen sind sowie von bereits bebauten und genutzten Siedlungsflächen umgeben sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden sind und die Planungsflächen hiervon bereits geprägt sind.

Für besonders bzw. streng geschützte Arten gelten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG die gesetzlichen Verbotstatbestände. Insbesondere sind die Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten und die Zerstörung von Fortpflanzung- oder Ruhestätten dieser Arten verboten.

Der vorhandene Gehölzbestand südlich der Feuerwehr kann Lebensraum für besonders geschützte Arten wie z. B. Vögel oder Fledermäuse sein. Vor einer Beseitigung ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und ggf. Ersatzmaßnahmen zu treffen.

Gleiches gilt für die Gehölzbestände in den Privatgärten. Auch hier ist vor einer Beseitigung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken und andere Gehölze in der Zeit von 01.03. bis zum 30. September abzuschneiden.

4.6 Kinderspielplätze

In ca. 440 m östlicher Richtung befindet sich der nächstgelegene Bolzplatz (hinter dem Friedhof).

4.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Es liegen keine detaillierten Informationen zum Bodenaufbau, -beschaffenheit etc. vor.

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 liegen im Planungsbereich überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) (4a) vor.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen vorrangig Böden aus dem System Quartär, der Serie Pleistozän und der geologischen Einheit Schmelzwasserschotter, rißzeitlich (Hochterrasse) vor, die sich aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig zusammensetzen.

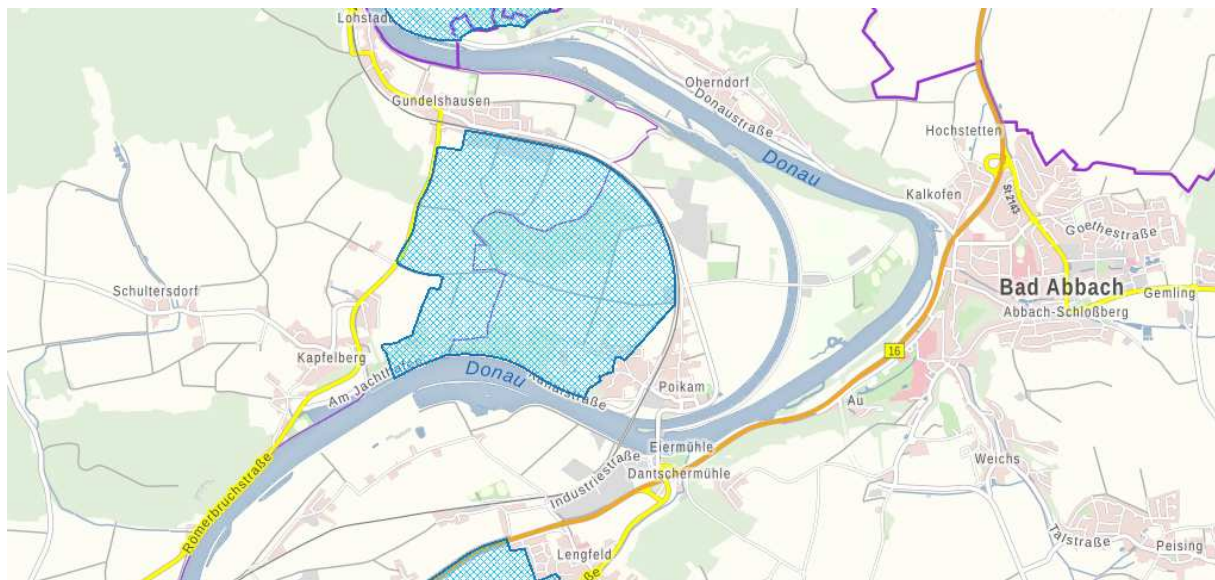
Nach der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) liegen hauptsächlich „nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert“ mit einer mittleren bis hohen Tragfähigkeit vor. Die Böden zeichnen sich durch „Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen“ aus.

Aufgrund der Geologie der Planungsflächen im Zusammenhang mit der Nähe zur Donau kann angenommen werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.

Hinweise zu Geotopen, Georisiken, Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

4.8 Wasser

In nur wenigen Metern Entfernung nach Nordwesten liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Poikam (Erkundungsgebiet)“ des WWA Landshut. In diesem Gebiet befindet sich auch eine Grundwassermessstelle für Grundwasser und Quellen.



Auszug Umweltatlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt mit Lage des Trinkwasserschutzgebietes „Poikam (Erkundungsgebiet)“ des WWA Landshut, o.M.

In 160 m südlicher Richtung verläuft die Donau.

Dennoch liegen die Planungsflächen außerhalb von wassersensiblen Bereichen, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen o.ä..



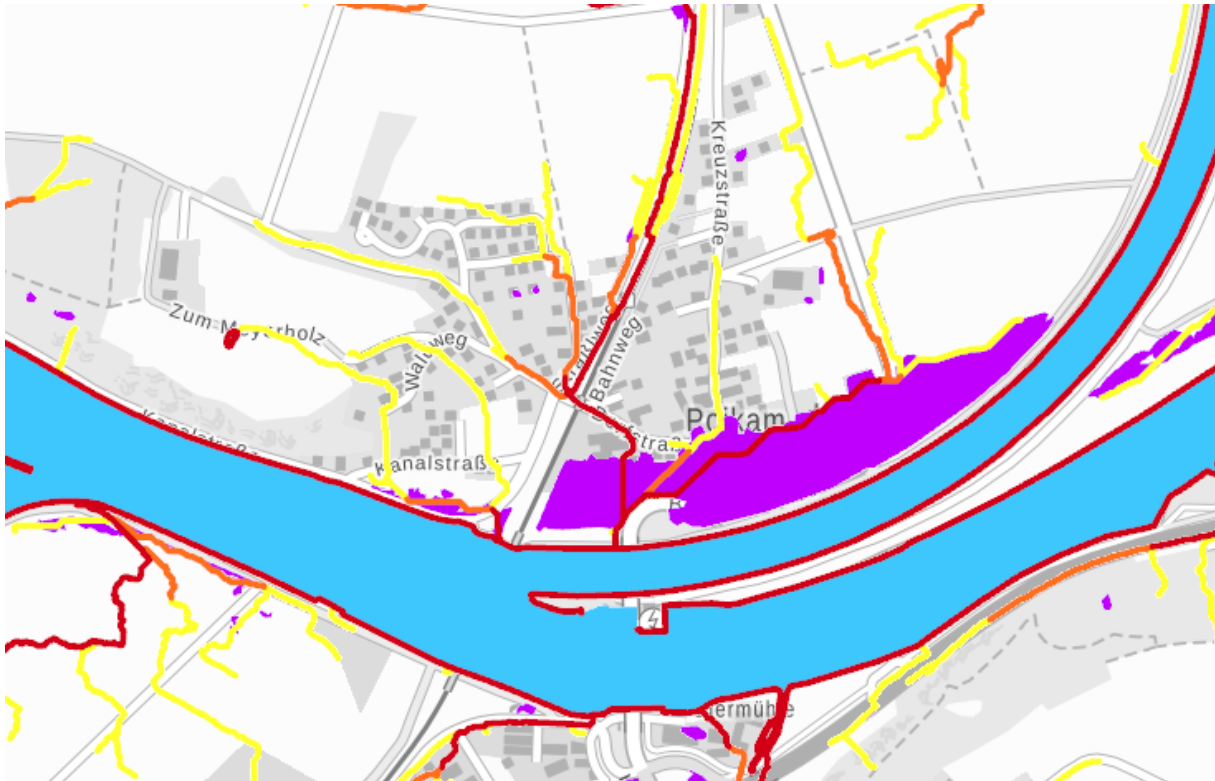
Auszug Umweltatlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt mit festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, o.M.



Auszug Umweltatlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt mit wassersensiblen Bereichen, o.M.

In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Landesamtes für Umwelt ist für die Straßen „Am Rosenberg“, „Mitterweg“ und „Straßweg“ ein erhöhter Abfluss kartiert (s. nachfolgende Abb., orange).

Erst im Bereich der Bahntrasse und der Bahnunterführung ist ein starker Abfluss (rot) kartiert. Im Bereich der „Brückenstraße“ ist eine „Geländesenke und Aufstaubereich“ (lila) dargestellt.



Auszug Umweltatlas des Bayer. Landesamtes, Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, o.M.

Die genannten Straßen sind bereits hergestellt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind keine Änderungen/Umbauten erforderlich. Technische Maßnahmen ergeben sich hieraus nicht.

4.9 Altlasten

Es sind keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Planungsbereiches bekannt.

4.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt im südlichen Geltungsbereich das Bodendenkmal „Bestattungsplatz der mittleren Latènezeit.“ (D-2-7038-0058) vor.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Treten bei Bauarbeiten Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.

5 Anlage

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Felds“, Markt Bad Abbach, Stand: 18.06.2024