

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet „Ab in den Süden“ und SO Pension

Begründung (Teil D)



Markt Bad Abbach

Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald

Raiffeisenstraße 72

93077 Bad Abbach

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 11.12.2024

Verfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	4
1.1	Lage, Dimension und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes.....	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.3	Landes- und Regionalplanung	6
2.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	9
2.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Bedarfsbegründung	9
2.2	Planungserfordernis.....	10
2.3	Bedarfsdarlegung.....	11
2.3.1	Siedlungsdichte	11
2.3.2	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	11
2.3.3	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung nach Prognose bayer. Statistisches Landesamt.....	12
2.3.4	Bevölkerungsentwicklung nach überörtlicher Verflechtung im Landkreis	13
2.3.5	Zusammenfassung Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung.....	15
2.3.6	Wohnbauflächenbedarf durch Haushaltsstrukturveränderung	15
2.3.7	Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt - Nachholbedarf	16
2.3.9	Zusammenfassung des Wohnbauflächenbedarfs.....	17
2.4	Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre.....	19
2.5	Planungsalternativen	19
3.	KONZEPTION UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN.....	20
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	21
4.1	Verkehrsanbindung.....	21
4.2	Versorgungseinrichtungen	21
4.2.1	Ver- und Entsorgung	21
4.2.2	Löschwasserversorgung / Brandschutz	22
4.2.3	Stromversorgung	22
4.2.4	Telekommunikation.....	22
4.3	Immissionsschutz.....	22
4.4	Denkmalschutz	22
4.5	Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung	23
4.6	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	23
4.7	Belange des Umweltschutzes, Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	23
4.8	kartierte Biotope	24
4.9	Schutzgebiete - Europäischer Gebietsschutz	24
5.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	26
5.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	26
5.2	Artenschutzrechtliche Belange	27
6.	ANLAGE - UMWELTBERICHT	29
6.1	Einleitung	29
6.1.1	Inhalt und Ziele	29
6.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	30
6.1.3	Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans	30

6.1.4	Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes.....	30
6.1.5	Regionalplanung und Landesplanung.....	30
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	31
6.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	31
6.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	31
6.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	31
6.2.4	Schutzgut Wasser.....	32
6.2.5	Schutzgut Klima / Luft.....	32
6.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	32
6.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	32
6.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....	32
6.2.9	NATUR2000-Gebiete.....	32
6.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	32
6.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	33
6.3.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	33
6.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	33
6.3.3	Schutzgut Boden und Fläche.....	33
6.3.4	Schutzgut Wasser.....	33
6.3.5	Schutzgut Klima und Luft.....	33
6.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	34
6.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	34
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	34
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	34
6.5	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen.....	34
6.6	Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung.....	34
6.7	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung.....	34
6.8	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen.....	35
6.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....	35
6.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	35
6.10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	35
6.10.2	Maßnahmen zur Kompensation.....	35
6.11	Planungsalternativen.....	35
6.12	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....	36
6.13	Zusätzliche Angaben.....	36
6.13.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	36
6.13.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	36
6.13.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	36
6.14	Zusammenfassung.....	37
6.15	Quellenangaben.....	37

1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1.1 Lage, Dimension und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Die Planungsfläche liegt am südlichen Ortsrand des Marktes Bad Abbach.

Planungsrechtlich befindet sich derzeit ein Sondergebiet „Kurgebiet“ im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. In den Sondergebietsflächen sind allgemein zulässig: Sanatorium, Kurhotels, Kurpensionen, Praxen, Läden und Tiefgaragen. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebsleiterwohnungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich derzeit im Westen u.a. ein landwirtschaftliches Anwesen, welches im weiteren abgerissen werden soll, und am Ostende eine Pension, die in Bestand und mit Erweiterungsplanung in den Geltungsbereich integriert wird.

Nördlich der Planungsfläche befindet sich die Kaiser-Therme, ein Thermalbad mit umgebenen Grünflächen. Das gesamte nördliche Gebiet ist ebenfalls als Sondergebiet Kur festgesetzt.

Südlich des Geltungsbereiches schließt landwirtschaftliche Flur und im Osten ein neues Wohngebiet an.

Westlich wird der Geltungsbereich durch die Stinkelbrunnstraße, nördlich und östlich durch die Kurallee begrenzt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Höhenvermessung vorgenommen. Die Planungsfläche ist von Südosten nach Nordwesten geneigt und wird bisher vorwiegend als Ackerland genutzt, mit Ausnahme der beiden bebauten Bereiche.

An der Südwestgrenze befindet sich eine Baum-Strauchhecke entlang einer Böschung. Dem Namen entsprechend befinden sich entlang der Kurallee gepflanzte Baumreihen.



TK 25 mit Lage der Planungsfläche (rot) (Quelle: BayernAtlasPlus)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 4,9 ha und gliedert sich im Entwurf wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (Bauparzellen)	31.084 m ²
Sondergebiet Pension	2.410 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	2.260 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Neu)	4.204 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg	745 m ²
Öffentliche Grünflächen	7.861 m ²
<i>Davon Verkehrsbegleitgrün</i>	2.059 m ²
<i>davon Zweckbestimmung Park</i>	4.292 m ²
<i>davon Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken mit Spielbereich</i>	1.510 m ²
Geltungsbereich Bebauungsplan	48.564 m²

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der bestehende Bebauungsplan stellt ein Sondergebiet Kur mit Baufenstern für großflächige dreistöckige Gebäude, sowie parkartigen Grünflächen dazwischen dar.



Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Planungsflächen ein Sondergebiet Kur dar, welches dem bisherigen Bebauungsplan entspricht.



Die Marktgemeinde Bad Abbach stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf. In der Neuaufstellung ist die Änderung als allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Pension bereits berücksichtigt. Anfang nächsten Jahres soll der Flächennutzungsplan das frühzeitige Verfahren durchlaufen.



Auf eine Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes soll deswegen derzeit verzichtet werden. Der Bebauungsplan wird der in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen, wie in obiger Abbildung ersichtlich.

Bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vor Feststellung und Genehmigung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll der Bebauungsplan beim Landratsamt zur Genehmigung eingereicht werden.

1.3 Landes- und Regionalplanung

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023** wird Bad Abbach dem allgemeinen ländlichen Raum in der Planungsregion 11 - Regensburg zugeordnet.

Im LEP werden folgende Ziele (Z), bezogen auf den Markt Bad Abbach, formuliert:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Laut wirksamen **Regionalplan der Region Regensburg 2019** liegt Bad Abbach als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum.

Im Regionalplan werden bezüglich des Marktes Bad Abbach folgende Ziele formuliert:

A II 3.1.2 Äußere Verdichtungszone im Verdichtungsraum Regensburg

Es ist anzustreben, die Gemeinden in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Regensburg wie folgt zu entwickeln und zu ordnen:

- Eine Stärkung der Eigenständigkeit gegenüber der Kernstadt durch den Ausbau der Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktionen in den zentralen Orten ist anzustreben, in den Nahbereichen Laaber (nördlicher Teil), Mintraching und Regenstauf (westlicher Teil) vor allem auch durch den Ausbau der gewerblichen Wirtschaft. Dabei ist es von besonderer Bedeutung im Nahbereich **Bad Abbach** auf die Belange des weiter auszubauenden Heilbadewesens, in den Nahbereichen Bernhardswald, Laaber (südlicher Teil), Mintraching (Badeseen) und Regenstauf (östlicher Teil) auf die Belange der Naherholung besonders Rücksicht zu nehmen.
- Eine Verbesserung der Bedienung im öffentlichen Personennahverkehr unter verstärkter Einbeziehung vorhandener Schienenstrecken ist anzustreben. (...)

A III 1.2 Unterzentren

1.2.1 (Z) Als Unterzentren zur Versorgung der Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs werden die nachfolgenden Gemeinden bestimmt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeindepennen Doppelzentren bezeichnen: **Bad Abbach** (...)

A III 2.2 Unterzentren

2.2.1 (Z) Die Unterzentren **Bad Abbach**, Berching, Dietfurt a.d.Altmühl, Freystadt, Hemau, Lam, Langquaid, Postbauer-Heng, Riedenburg, Schierling und Wörth a.d.Donau/Wiesent sollen in ihren unterzentralen Versorgungsfunktionen für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich weiter gestärkt werden. Vor allem soll darauf hingewirkt werden, das Angebot an Arbeitsplätzen zu erhöhen. In den Unterzentren Berching, Hemau, Lam, Riedenburg und Wörth a.d. Donau/Wiesent soll auch eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion angestrebt werden.

BII 1.1 Siedlungsstruktur

*Im Verdichtungsraum Regensburg soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit bevorzugt im Oberzentrum und entlang der von hier ausgehenden Entwicklungsachsen in den Abschnitten bis Regenstauf, Obertraubling, **Bad Abbach**, Laaber und Bernhardswald angestrebt werden.*

Auf die Entwicklung geschlossener Siedlungseinheiten mit einem gegenüber dem ländlichen Raum höheren Grad der städtebaulichen Verdichtung und einer günstigen Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen soll hingewirkt werden.

BII 3.3 Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen

Insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg und sonstigen Bereichen mit zu verstärkender Siedlungsentwicklung sollen bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen angestrebt werden.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten. Das nächstgelegene landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Donautalraum zwischen Kelheim und Regensburg“ liegt in ca. 500 m nordwestlicher Richtung.

Gleiches trifft auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete zu. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG-00558.01 - Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg) befindet sich ca. 3,5 km Richtung Nordwesten von der Planungsfläche entfernt.

Eine negative Auswirkung der Planung auf die o.g. Schutzgebiete und deren Ziele ist aufgrund der Distanz nicht zu erwarten.

Die vorliegende Bauleitplanung steht somit im Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Bedarfsbegründung

Aufgrund der konkret bestehenden und dokumentierten Nachfrage innerhalb des Marktes Bad Abbach ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, der mit den bestehenden, freien Bauflächenpotentialen nicht gedeckt werden kann.

Innerhalb des Marktgemeindegebietes sind nur vereinzelte freie Bauflächen oder Innenentwicklungspotentiale zur Nachverdichtung vorhanden. Diese Flächen befinden sich jedoch in Privateigentum, deren Eigentümer nicht abgabebereit sind oder demnächst mit einer Bebauung beginnen. Demzufolge stehen Bauinteressenten innerhalb von Bad Abbach derzeit keine freien Bauflächen zur Verfügung.

Dass die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bad Abbach konstant hoch ist, zeigen die aktuellen Zahlen der Bauanträge und Grundstücksverkäufe: das zuletzt in Bad Abbach erschlossene Baugebiet „Peising“ sind bereits zu 100 % verkauft.

Mit der Bepanung der Astrid-Lindgren-Straße im Ortskern konnte der Markt erfolgreich den Grundsätzen der Innenentwicklung entsprechen, indem innerstädtische Brachflächen ungenutzt, einer neuen Nutzung zugeführt und eine städtebauliche Lücke geschlossen werden konnte. Das Baugebiet mit 15 Wohnbauparzellen, das 2022 erschlossen wurde, konnte ebenfalls innerhalb kürzester Zeit veräußert werden.

Um dennoch der wachsenden Nachfrage zu begegnen, ist die Marktgemeinde gefordert, neue Bauflächen auszuweisen. Hierfür hat sie in der Marktratssitzung vom 24.09.2024 einstimmig die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung konnten für den Hauptort Bad Abbach Mitte 2024 lediglich 35 freie Baulücken ermittelt werden, die aufgrund des privaten Eigentums und des fehlenden Bauzwangs weitgehend nicht für den aktuellen Bedarf zur Verfügung stehen.

Für eine konkrete Bedarfsberechnung auf Grundlage der statistischen Daten des Bayerischen statistischen Landesamtes sind die vorliegenden Daten wenig geeignet. Die Prognoseunsicherheiten in den vergangenen Jahren sind hierfür zu groß. Im Demographiespiegel aus dem Jahr 2019 wurde ein Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2037 auf 13.700 Einwohner prognostiziert. Die aktuelle Prognose aus dem Jahr 2023 hingegen prognostiziert bis zum Jahr 2039 13.200 Einwohner. Aus dieser aktuellen Bevölkerungsprognose ergäbe sich ein Rückgang von ca. 500 Einwohnern, es würde kein Bauflächenbedarf im gesamten Marktgemeindegebiet begründet. Der Auflockerungsbedarf durch die Haushaltsstrukturveränderung ist bei dieser Berechnung noch nicht berücksichtigt.

In der vorliegenden Planung soll gemäß dem bestehenden Wohnbauflächenbedarf an städtebaulich geeigneter Stelle und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen ein Allgemeines Wohngebiet mit gut 45 Parzellen entwickelt werden. Hierfür kann an vorhandene Erschließungseinheiten angeknüpft werden. Der südliche Ortsrand von Bad Abbach soll städtebaulich neu definiert und arrondiert werden.

Damit verfolgt der Markt das wichtige städtebauliche Ziel, durch die Ausweisung von attraktivem Bauland einem möglichen Bevölkerungsgruppenrückgang mit allen negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken sowie die bestehenden Infrastrukturen vor Ort langfristig zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den Darstellungen der geplanten Neuaufstellung Flächennutzungsplanes des Marktes Bad Abbach, der demnächst das frühzeitige Verfahren durchlaufen wird. Damit ist das Entwicklungsgebot beachtet.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

2.2 Planungserfordernis

Aufgrund der konkreten Nachfrage innerhalb des Ortes Bad Abbach ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung die mit den bestehenden, freien Bauflächenpotentialen kurzfristig nicht gedeckt werden können.

Zuletzt wurden in Bad Abbach im Jahr 2017 die Baugebiete „Keltenstraße“ in der Gemarkung Peising mit ca. 3 ha Fläche entwickelt. Alle Parzellen sind verkauft und werden bereits bebaut.

Die Planung der hier vorliegenden Änderungsplanung beinhaltet ca. 45 Parzellen.

Bei der Marktgemeindeverwaltung liegen für den vorliegenden Bebauungsplan keine konkreten Reservierungen vor, im Durchschnitt werden aber jede Woche mindestens vier bis fünf Anfragen für Bauplätze bei der Marktgemeinde gestellt. Von Seiten der Marktgemeinde wird für die Bauparzellen ein Bauzwang von 5 Jahren festgelegt.

Dass die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bad Abbach und insbesondere in diesem Teil des Ortes konstant hoch ist, zeigt, dass keine freien Bauparzellen zur Verfügung stehen, sowie die hohe Zahl der Anfragen für Bauplätze.

Innerhalb des Ortes Bad Abbach sind nur vereinzelt freie Bauflächen und damit Baulücken vorhanden. Diese befinden sich jedoch alle in Privateigentum. Deren Eigentümer sind entweder nicht abgabebereit oder wollen selbst demnächst mit einer Bebauung beginnen. Damit stehen den ortsansässigen Bauinteressenten aktuell kaum freie Bauparzellen zur Verfügung. Hierfür hat sie in der Marktratssitzung vom 24.09.2024 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen.

Die Marktgemeinde Bad Abbach verfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit ca. 45 Wohnbauparzellen das wichtige städtebauliche Ziel, durch die Ausweisung von attraktivem Bauland dem Bevölkerungsgruppenrückgang mit allen negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken.

Auch heute kommt der überregionalen Verbindung eine hohe Bedeutung zu: sie dient als Hauptzubringerstraße Richtung Regensburg mit den beiden Autobahnen A93 und A 3, wodurch sie die Funktion eines „Wirtschaftsmotors“ übernimmt. Nicht ohne Grund erhält die Marktgemeinde ständig Anfragen nach Bauland.

Die vorliegende moderate Ergänzung im Süden von Bad Abbach stellt eine sinnvolle Arrondierung des südlichen Ortsrandes südlich der Kurallee dar. Für die Fläche besteht bereits ein Bebauungsplan als Sondergebiet „Kur“.

Mit dem Ziel, den bestehenden dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen in Bad Abbach in städtebaulich günstiger Lage mit Anschluss an bestehende Infrastruktureinrichtungen zu decken, begründet sich das Ausweisungspotenzial von insgesamt 4,9 ha.

Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist hiermit sichergestellt. Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

2.3 Bedarfsdarlegung

Die Marktgemeinde Bad Abbach als Wohnschwerpunkt wird zur Funktionssicherung eine angemessene Wohnbauentwicklung in den nächsten 15-20 Jahren im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorbereiten und realisieren müssen. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird auf eine Realisierungsdauer von ca. 7 Jahre gerechnet. Eine Untersuchung bzw. Überprüfung von Standorten für Wohnen in allen Lebenslagen und des Flächenangebots für Wohnen- und Gewerbebebauung ist unumgänglich.

Für die Bedarfsermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurden im wesentlichen folgende Faktoren berücksichtigt:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumsprüche der Wohnbevölkerung durch steigende, individuelle Raumsprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit)
- die Zu- und Abwanderung in besonderen Fällen und
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale/Nachverdichtungsmöglichkeiten für eine Innenentwicklung.

Für die Bedarfsprognose ist darüber hinaus die zukünftige Siedlungsdichte ein entscheidendes Kriterium.

2.3.1 Siedlungsdichte

Die Marktgemeinde Bad Abbach liegt im ländlichen Raum. Neben dem zum Teil verdichteten Siedlungsbereich des Hauptortes Bad Abbach bestehen eine Reihe von ländlichen Ortsteilen.

Bei der Ermittlung der zukünftigen Siedlungsdichte als Grundlage für die Wohnbauflächen-Bedarfsprognose sind somit sowohl die bestehende Siedlungsdichte am Hauptort wie auch die Siedlungsdichte in den ländlichen Ortsteilen zu berücksichtigen.

Die Auswertung ergab folgendes Ergebnis:

Am Hauptort Bad Abbach bestehen Wohnbauflächen und Mischbauflächen in der Größenordnung von ca. 136 ha. Bei einer Wohnbevölkerung von ca. 8.380 Einwohnern zur Jahresmitte 2024 ergibt sich derzeit eine Dichte von ca. 62 Einwohnern pro Hektar. Für die Ortsteile liegen wesentlich geringere Dichten vor.

Im Mittel dürften ca. 35 EW/ha für das Gemeindegebiet sachgerecht sein.

2.3.2 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde ist gemäß den vorliegenden Zahlen (siehe nachfolgende Abbildung) beständig gestiegen.

Jahr	Einwohner
2013	11.742
2015	12.208
2017	12.331
2019	12.430
2021	12.515
01.07.2024	12.735

Daten aus der Statistik Kommunal (Feb. 2024) für 2013 bis 2021, 2024 gemäß Einwohnermeldeamt Bad Abbach

Das Bevölkerungswachstum vom 31.12.2013 bis zum 01.07.2024 betrug 993 Einwohner auf den Zeitraum von 11,5 Jahren. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von ca. 1,16 % pro Jahr.

Auf dem Prognosezeitraum von 7 Jahren für einen Bebauungsplan entspräche eine lineare Weiterentwicklung einem Zuwachs von ca. 8,1 %, somit einem Zuwachs von ca. 604 Einwohnern.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von ca. 35 Einwohnern pro Hektar entspräche dies einem Wohnbauflächenbedarf von ca. **17 ha (Szenario 1)**.

2.3.3 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung nach Prognose bayer. Statistisches Landesamt

Laut aktueller Bevölkerungsvorausberechnung aus August 2021 ist für Bad Abbach bis zum Jahr 2039 ein Bevölkerungswachstum auf insgesamt 13.200 Personen anzunehmen. Der Tabelle nach wird zu Ende 2024 mit 12.600 Einwohner gerechnet. Diese Zahl ist zu Mitte 2024 bereits um 135 Einwohner überschritten.

Laut Bevölkerungsvorausberechnung aus Juli 2019 wurde für Bad Abbach bis zum Jahr 2037 ein Bevölkerungswachstum auf insgesamt 13.700 Personen anzunehmen. Der Tabelle nach wird zu Ende 2024 mit 12.900 Einwohner gerechnet.

Demnach soll die Bevölkerung im Planungszeitraum gemäß den statistischen Daten um ca. 500 Einwohner (EW) gegenüber 2022 abnehmen:

Tatsächlich ist dies nicht zu erwarten, da Mitte 2024 die Einwohnerzahl von Bad Abbach mit 12.735 Einwohnern bereits relativ nah an der Prognose von 2039 mit 13.200 Einwohnern liegt und durch die Lagegunst im Umgriff der Großstadt Regensburg und mit Anschluss an zwei Autobahnen und eine autobahnähnliche Bundesstraße eher mit einem weiteren Zuwachs zu rechnen ist.

Datenblatt 09 273 116 Bad Abbach

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	12 430	2 116	8 049	2 265
2020	12 400	2 100	8 000	2 300
2021	12 500	2 100	8 000	2 400
2022	12 500	2 100	8 000	2 500
2023	12 600	2 100	8 000	2 500
2024	12 600	2 100	8 000	2 600
2025	12 700	2 100	8 000	2 600
2026	12 700	2 100	7 900	2 700
2027	12 800	2 100	7 900	2 800
2028	12 800	2 100	7 800	2 900
2029	12 900	2 100	7 800	3 000
2030	12 900	2 100	7 700	3 100
2031	12 900	2 100	7 700	3 200
2032	13 000	2 100	7 700	3 200
2033	13 000	2 100	7 600	3 300
2034	13 000	2 100	7 600	3 400
2035	13 100	2 100	7 600	3 400
2036	13 100	2 100	7 600	3 500
2037	13 200	2 100	7 600	3 500
2038	13 200	2 100	7 600	3 600
2039	13 200	2 100	7 600	3 600

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Daten aus Demographiespiegel Bad Abbach vom August 2021

2.3.4 Bevölkerungsentwicklung nach überörtlicher Verflechtung im Landkreis

Festzustellen ist, dass die Bevölkerungsvorausberechnungen in den vergangenen Jahren stark schwankende Prognosen beinhalteten. Noch im Jahr 2019 war nach Demographiespiegel für die Marktgemeinde Bad Abbach eine Zunahme auf 13.700 Einwohner im Jahr 2037 prognostiziert.

Im Jahr 2021 wurde ein weit geringerer Anstieg auf 13.200 prognostiziert.

Ursachen für diese starken Divergenzen dürfte vor allem die bisher unterschätzte, sehr dynamisch zunehmende Nachfrage nach Wohnbauland verbunden mit dem in weiten Teilen des Landkreises Kelheim feststellbaren, zu geringen Angebot an entsprechendem Bauland sein. Zum anderen ist zu vermuten, dass die Rechenparameter des Demographiespiegels zu stark auf die zurückliegende Bevölkerungsentwicklung der jeweiligen Gemeinde ohne Berücksichtigung des tatsächlich vorhandenen Wohnbauflächenangebots abstellten.

Die Bevölkerungsvorausberechnung einzelner Gemeinden stellt keine verlässliche Prognose dar.

Eine sachgerechte Beurteilung des Wohnbauflächenbedarfs kann nur unter Berücksichtigung weiterer Strukturdaten der Gemeinde sowie insbesondere der überörtlichen Einordnung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognosen für den gesamten Landkreis erfolgen (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Auslegungshilfe für die landesplanerische Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen vom 07.01.2020).

Die bestehende Wohnbauflächen-Nachfrage beschränkt sich sehr verständlich nicht auf das eigene Gemeindegebiet. Vielmehr entsteht die Nachfrage in einem Verflechtungsbereich zwischen verschiedenen Gemeinden.

Eine Vielzahl der Wohnbaulandsuchenden ist bei entsprechenden Rahmenbedingungen bereit, die eigene Gemeinde zu verlassen. Andererseits beschränkt sich die Suche von Hinzuziehenden regelmäßig nicht auf einzelne Gemeinden. Die Marktgemeinde Bad Abbach liegt im Landkreis zentral und ist über die Bundesstraße und die Bundesautobahn an das überörtliche Verkehrsnetz gut angeschlossen. Die Marktgemeinde Bad Abbach kann somit mindestens als Durchschnittsgemeinde innerhalb des Landkreises eingeschätzt werden.

Auf Ebene des Landkreises besteht eine aktuelle Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2024. Hierbei wird für den Landkreis eine Zunahme von 7,5 % und mehr bis zum Jahr 2042 gegenüber dem Jahr 2022 prognostiziert:

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2042 gegenüber 2022
in Prozent

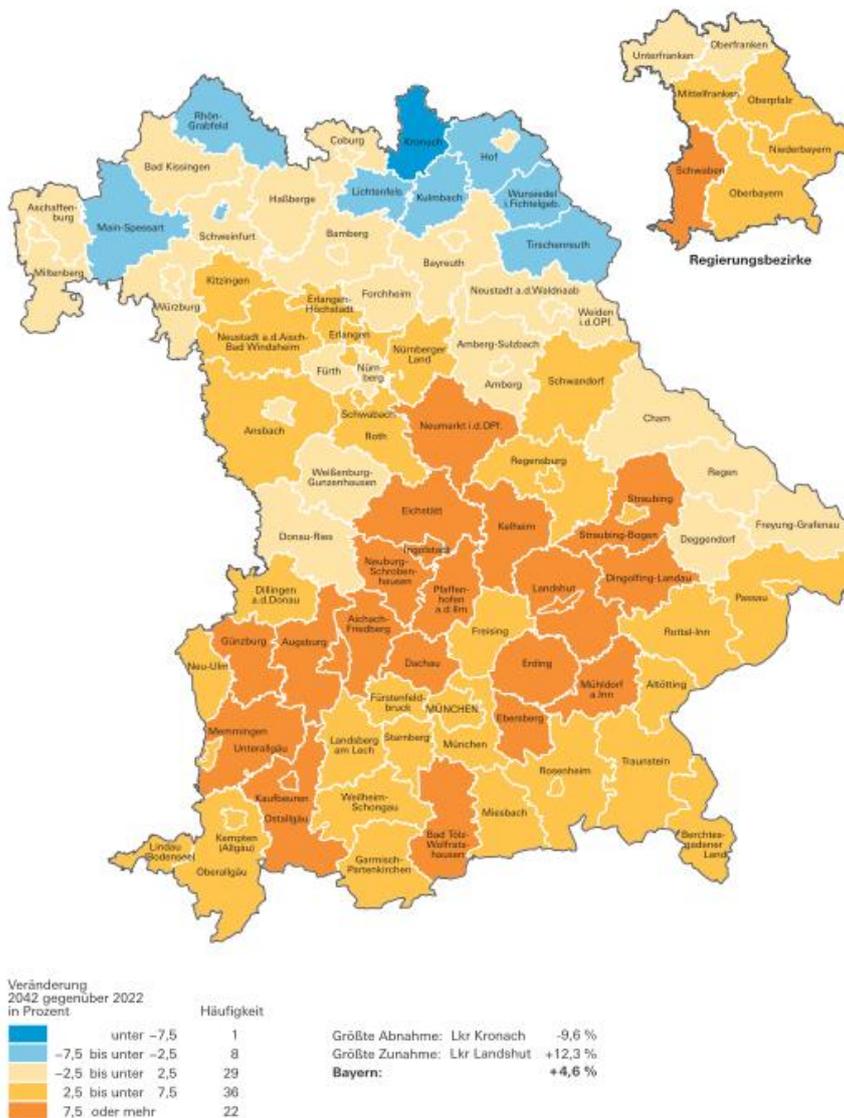


Abb.: Bevölkerungsprognose Landkreis Kelheim (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Stand Feb. 2024)

Bei Anwendung der Prognose für den gesamten Landkreis lässt sich für das Gemeindegebiet Bad Abbach ausgehend von 12.735 EW im Jahr 2024 ein Zuwachs von mind. ca. 1000 Einwohnern bis zum Jahr 2042 ansetzen.

Im Planungszeitraum von 15 – 20 Jahren entspräche dies bei durchschnittlich 35 EW/ha einem Bedarf von **24 bis 32 ha**

Auf den Planungszeitraum des Bebauungsplanes von 7 Jahre gerechnet ergibt sich damit ca. 11 ha (Szenario 2).

2.3.5 Zusammenfassung Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung

Unter Berücksichtigung aller 2 Szenarien besteht eine Prognosespanne von min. **16 bis max. 32 ha** Wohnbauflächenbedarf im Planungszeitraum eines Flächennutzungsplanes.

Mit Annahme für einen Planungszeitraum für einen Bebauungsplan von 7 Jahren besteht ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 11 ha.

2.3.6 Wohnbauflächenbedarf durch Haushaltsstrukturveränderung

Ein steigender Wohnraumbedarf pro Einwohner und die zunehmende Zahl von Singlehaushalten bedingen eine Änderung der Haushaltsstrukturen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Bedarf von Wohnbauflächen haben. Nachdem Gemeinden Bauleitpläne nach den voraussehbaren Wohnbedürfnissen der Bevölkerung aufzustellen haben, kann dieser Trend zu vermehrten Single- Haushalten, zu größeren Wohnraumflächen pro Person insbesondere aufgrund zunehmender Home-Office Tätigkeit sowie der gestiegenen Wohnraumsprüche hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse in Post-Pandemiezeiten in der Abwägung nicht unberücksichtigt bleiben.

Eine individuelle Bewertung der Belegungsdichte innerhalb des Gemeindegebiets ist somit erforderlich.

Als Berechnungseinheit wird die sogenannte Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) für die Bedarfsprognose berücksichtigt.

Entwicklung der Belegungsdichte:

Jahr	Einwohner	Wohneinheiten	Belegungsdichte
31.12.2019	12.430	5.923	2,1 EW/WE
31.12.2020	12.428	5.987	2,08 EW/WE
31.12.2021	12.515	6.074	2,06 EW/WE
31.12.2022	12.666	6.143	2,06 EW/WE
Veränderung 2019 -2022			0,05/3 Jahre
Prognose 2037			1,81 EW/WE

Tabelle Belegungsdichte (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Statistik kommunal 2023, eigene Berechnungen)

Bei einer linearen Weiterentwicklung ergebe sich im Planungszeitraum von 7 Jahren eine Reduzierung um ca. 0,12 Einwohner pro Wohneinheit auf dann ca. 1,94 Einwohner pro Wohneinheit.

Auf der Basis von ca. 6.143 Wohneinheiten ergibt sich ein Einwohnergleichwert von $6.143 \times 0,12 = \text{ca. } 736 \text{ EW}$.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von zukünftig ca. 35 EW/ha ergibt sich rechnerisch ca. **21 ha Wohnbauflächenbedarf** (Szenario A).

In den letzten beiden Jahren ist eine Verlangsamung bei der Veränderung der Belegungsdichte erkennbar. Sollte sich dieser kurzfristige Prozess längerfristig fortsetzen, wäre in einem weiteren Szenario von einer ungefähr halbierten Reduzierung der Belegungsdichte auszugehen. Damit entstünde ein Wohnbauflächenbedarf von ca. **10 ha** (Szenario B).

2.3.7 Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt - Nachholbedarf

Am Hauptort Bad Abbach entstanden zuletzt am südlichen Ortsrand Weichs und in Peising Wohngebiete, sowie im Ortskern. Auch wenn die bei der Gemeindeverwaltung dokumentierte Nachfrage das Angebot weiterhin überschreitet, ist zu mindestens nicht von einem sehr unausgeglichenen Wohnungsmarkt auszugehen.

Dennoch besteht derzeit im Verflechtungsbereich (nicht nur im Gemeindegebiet Bad Abbach) ein erheblicher Nachfrageüberschuss an Wohnbauflächen. Die Bevölkerungszuwanderung im Verdichtungsraum Regensburg führt in Verbindung mit dem zunehmend für die Gemeinden schwierigeren Erwerb von Flächen für die Baulandbereitstellung seit mehreren Jahren zu einem erheblichen Defizit im Angebot von Wohnbauparzellen.

Bauleitpläne sind nach den Vorgaben des § 1 BauGB „sobald und soweit erforderlich“ aufzustellen. Dabei sind als Planungsleitlinie insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Das seit Jahren im Gemeindegebiet unzureichende Angebot an Wohnbauflächen gegenüber der bestehenden Nachfrage dürfte einerseits aufgrund eines nicht vollständig unausgeglichenen Wohnungsmarktes nicht zu zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf führen, andererseits erscheint die Orientierung bei der zukünftigen Entwicklung mindestens an den durchschnittlichen Prognosezahlen der jeweiligen Szenarien bis zum maximalen Prognosewert als noch bedarfsgerecht.

2.3.8 Sanierungsbedarf und nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt

Eine vollständige Erhebung von Gebäudeleerständen sowie von Sanierungsfällen für das gesamte Gemeindegebiet im Rahmen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung liegt nicht vor.

Durch den starken Siedlungsdruck sind in der Marktgemeinde Bad Abbach in den letzten Jahren bereits viele Baulücken geschlossen worden und eine Nachverdichtung im Hauptort hat bereits stattgefunden.

Derzeit ist der Zugriff auf den Leerstand im Privateigentum schwierig. Es besteht eine sehr geringe Abgabebereitschaft, zudem ist die Sanierung alter Bausubstanz mit kaum kalkulierbaren Kostenrisiken verbunden und wird somit bei weiten Kreisen der wohnungssuchenden Bevölkerung wenig berücksichtigt.

Um das allgemeine politische Ziel, flächensparendes Bauen zu erreichen, werden zukünftig verstärkte Anstrengungen zur Wiedernutzbarmachung von Sanierungsfällen und Leerständen erforderlich sein. Derzeit sind auf örtlicher Ebene kaum geeignete Instrumente erkennbar.

Im Planungszeitraum eines Bebauungsplanes wird somit auch nur von einem geringen Anteil der Wiedernutzbarmachung dieser Potenziale auszugehen sein.

2.3.9 Zusammenfassung des Wohnbauflächenbedarfs

	Szenario 1	Szenario 2
Bevölkerungs-entwicklung	17 ha	11 ha
Haushalts-struktur- veränderung	21 ha	10 ha
Summe	38 ha	21 ha

Im Ergebnis liegen die Prognosewerte zwischen 21 ha und 38 ha Wohnbauflächenbedarf.

2.3.10 Vorrang der Innenentwicklung, Bodenschutzklausel

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

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“ (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bauleitpläne sollen nach den Vorgaben des Baugesetzbuches somit vorrangig auf die städtebauliche Entwicklung innerhalb der Ortslagen bzw. auf zentrale Bereiche gerichtet werden.

2.3.11 Baulücken zur Innenentwicklung

Für das Marktgemeindegebiet Bad Abbach besteht aktuell noch kein digitales Baulückenkataster oder eine Aufstellung der bestehenden Bauflächenpotentiale. Die vorhandenen, über das gesamte Gemeindegebiet verteilten Baulücken befinden sich zum Großteil in privatem Eigentum und existieren bereits seit vielen Jahren. Eine Analyse der bestehenden Baulücken im Jahr 2018, aktualisiert 2024, ergab ca. 101 Baulücken. Bei einer Durchschnittsgröße von ca. 750 m² besteht rechnerisch ein Nachverdichtungspotenzial von ca. 7,6 ha.

Im Jahr 2018 wurden bei der Analyse sämtliche Eigentümer angeschrieben. Von den Eigentümern wurde kein erkennbares Interesse am Verkauf geäußert. Dennoch ist davon auszugehen, dass innerhalb des Planungszeitraums von einer weiteren Aktivierung ca. 20 % der verbleibenden Baulücken auszugehen ist.

Somit bestehend ein realistisches Nachverdichtungspotenzial von ca. 1,5 ha.

Stellt man nun den berechneten Bauflächenbedarf dem bestehenden Bauflächenpotential gegenüber, so ergibt sich bei linear fortsetzender Haushaltsstrukturveränderung folgende Übersicht:

Spanne Bedarf	21 - 38 ha
Abzüglich	
Realisierbares Bauflächenpotential	- 1,5 ha
Gesamtbedarf	19,5 – 36,5 ha

Für die Wohnbauflächenentwicklung verbleibt demnach in den kommenden 7 Jahren ein rechnerisch prognostizierter Bedarf in einer Spanne von ca. 19,5 bis 36,5 ha Wohnbauflächen.

2.3.12 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes für den Hauptort Bad Abbach

§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB verlangt nicht die Bezugsgröße des gesamten Gemeindegebietes bei der Darlegung alternativer Innenentwicklungspotentiale. Es ist sachgerecht, den Bedarfsnachweis und die Darlegung fehlender Innenentwicklungspotentiale nur auf den Planungsort zu beziehen.

Im nachfolgenden Schritt wird der Bevölkerungsanteil des Planungsortes Bad Abbach an der Gesamtbevölkerung auf den ermittelten Wohnbauflächenbedarf übertragen. Dabei ergibt sich folgende Übersicht:

	Einwohnerzahl (Stand 01.07.2024)	Anteil an Gesamtbevölkerung	Anteil an berechneten Wohnbauflächenbedarf
Gesamtgemeinde	12.735	100 %	ca. 19,5 – 36,5 ha
Bad Abbach	8.380	65,8 %	ca. 12,8 – 24 ha

Quelle: Markt Bad Abbach, eigene Berechnung

Bei Annahme eines Planungszeitraumes von ca. 7 Jahren für einen Bebauungsplan ergibt sich damit für Bad Abbach ein Bedarf von ca. **12,8 – ca. 24 ha** Bauflächen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan mit 45 neu entstehenden Parzellen und einem Flächenumfang an Wohnbauflächen von ca. 3,1 ha liegt innerhalb des berechneten Bedarfes.

Es besteht trotz steigender Zinsen und Preiserhöhungen immer noch eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen im Marktgemeindegebiet Bad Abbach und insbesondere im Hauptort der in verkehrsgünstiger Lage zum Oberzentrum Regensburg liegt.

Aufgrund der aktuell immer noch vorherrschenden dynamischen Entwicklung hält die Marktgemeinde den vorliegenden Bebauungsplan für bedarfsgerecht.

2.4 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Nach §1a Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

Planungsrechtlich liegt bereits ein Sondergebiet „Kurgebiet“ vor.

Im Marktgemeindegebiet Bad Abbach sind mehrere Flächen als allgemeines Wohngebiet im FNP dargestellt, die bisher noch nicht bebaut wurden. Diese Flächen befinden sich komplett in privater Hand. Die Marktgemeinde selbst besitzt derzeit keine solchen Flächen.

Derzeit läuft von Seiten der Marktgemeinde aber bereits eine Prüfung, ob die Flächen in privater Hand in absehbarer Zeit einer Nutzung zugeführt werden können. Sollte dies nicht möglich sein, plant die Marktgemeinde in diesen Bereichen die Bebauungspläne aufzuheben.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befasst sich der Markt Bad Abbach intensiv mit den möglichen Standortalternativen und der Frage, ob Innenentwicklungsflächen für das Vorhaben zur Verfügung stünden. Die Standortentscheidung ist durch die Marktgemeinde Bad Abbach unter Berücksichtigung der unzureichend vorhandenen Alternativen erfolgt.

Die Beanspruchung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen ist unumgänglich.

2.5 Planungsalternativen

Planungsrechtlich liegt bereits ein Sondergebiet „Kurgebiet“ mit großflächigen Gebäudekomplexen und parkartigen Grünflächen dazwischen vor.

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine wesentlich anderen Lösungen zur vorgelegten Planung. Es ist ein flächensparendes Konzept mit einem zum Teil verdichteten Konzept zur Wohnbebauung vorgesehen.

Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes wurde im direkten Anschluss an bestehende Bauflächen festgesetzt. Der Bereich des SO Pension ist bereits Bestand.

Das Regenrückhaltebecken wurde an der tiefsten Stelle des Planungsgebietes vorgesehen.

Mit dem Marktgemeinderat und den Grundstückseigentümern wurde die unten abgebildete alternative Erschließungsvariante des Planungsgebietes im Gemeinderat diskutiert. Diese Form der Erschließung wurde aber als unwirtschaftlich und unpraktikabel für die Anwohner nicht weiterverfolgt.



3. KONZEPTION UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Bisher lag auf der Fläche ein Sondergebiet „Kurgebiet“ vor mit einer zulässigen GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2.

Das Baugebiet ist überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bedingt durch die Lage und die umgebenden baulichen Strukturen des Kurgebiets werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie Gartenbaubetriebe, sowie Tankstellen ausgeschlossen, um die damit einhergehenden zusätzlichen Lärmimmissionen bzw. Geruchsmissionen zu vermeiden.

Im östlich gelegenen Sondergebiet „Pension“ sind wie bisher zulässig vorrangig Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, und in Anlehnung und Ergänzung an das benachbarte Kurgebiet auch Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheits- und Heilwesens zulässig.

Die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet wird für die Parzellen, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind auf 0,3 festgesetzt. Im WA4 in dem nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, als etwas verdichteter Bereich im Wohngebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Im Sondergebiet SO Pension wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Der Bebauungsplan lässt Einzelhäuser, sowie Doppelhäuser und Hausgruppen in verschiedenen Teilflächen mit offener Bauweise zu und passt sich damit an die städtebauliche Situation und der Nachfrage vor Ort an.

Die Baufenster wurden in den WA1, WA3 und WA4 großzügig über die Parzellen gezogen. Für den Bereich WA2 wurden überwiegend einzelne Baufenster festgesetzt für eine lockere Einzelhausbebauung am Südrand des Baugebietes. Im WA 1, südlich der Kurallee wurde eine Baulinie im Norden der Parzellen festgesetzt um eine städtebaulich klare Baukante zur Kurallee hin zu erreichen.

Es wurden keine Vollgeschosse festgesetzt, sondern Wand- und Gebäudehöhen definiert. Nach diesen festgesetzten Höhen sind im allgemeinen Wohngebiet Wandhöhen bis 6,5 m und Gebäudehöhen bis 9 m zulässig. Im Sondergebiet sind max. Wandhöhen bis 9,5 m und max. Gebäudehöhen bis 13 m zulässig.

Es sind in den WAs max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt um den gewünschten locker bebauten Charakter des Wohngebietes ausbilden zu können.

Die Zulässigkeit der Dachformen wurde weit gefächert, um den Bauwilligen mehr gestalterischen Spielraum einzuräumen. Ausnahme dazu ist das WA1, das direkt südlich der Kurallee liegt. Hier wurden für die gewünschte klare städtebauliche Kante nach Norden hin nur Sattel- und Walmdächer zugelassen zusammen mit einer festgesetzten Firstrichtung. Für Flachdächer ist eine Begrünung oder alternativ Nutzung von Sonnenenergie festgesetzt.

Erschlossen werden die nördlichen Bauparzellen über die Kurallee, die westlichen Grundstücke über die Stinkelbrunnerstraße. Abgehend von der Kurallee erfolgt die neue Erschließung des Baugebietes durch die neu geplante Erschließungsstraße in U-Form.

Die bestehenden Bäume entlang der Kurallee sind im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, mit Ausnahme von möglichen Zufahrten ins Baugebiet.

Am Südrand des Baugebietes verläuft eine öffentliche parkartige Grünfläche, die eine fußläufige Wegeverbindung durch das Baugebiet sicherstellt und zu Spielplatzflächen führt. Eine weitere öffentliche Grünfläche ist für ein Regenrückhaltebecken mit Spielplatzbereichen vorgesehen. Grünordnerische Festsetzungen sichern die Durchgrünung der Grünflächen.

Entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches verläuft eine Hauptwasserleitung. Die Leitung verläuft in einer geplanten Grünfläche. Im Bereich von Privatgrundstücken wurde dazu ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Aufgrund der leichten Hanglage wurden die Höhen der möglichen Erschließungsplanung in der Planzeichnung festgesetzt und davon abgeleitet entsprechende Festsetzungen zur Höhenlage der Hauptgebäude und Garagen/Carports und Geländegestaltung getroffen um eine übermäßige Höhenentwicklung der Hauptgebäude zu vermeiden und um ein angemessenes städtebauliches Bild zu erreichen.

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

4.1 Verkehrsanbindung

Die Planungsfläche selbst ist über die bestehenden Straßen Kurallee und die Stinkelbrunnerstraße erschlossen.

Die Anfahrbarkeit der künftigen Grundstücke mit Fahrzeugen ist sichergestellt.

Die Erschließung innerhalb des Planungsgebietes erfolgt durch eine Ringstraße mit einer Stichstraße mit Wendehammer.

Es sind Fuß- und Radwegsverbindungen im Planungsgebiet zum Kurgebiet und in die freie Landschaft hin vorgesehen.

Sowohl die bestehenden als auch die neu geplanten Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Begegnungs- und Rettungsverkehr sowie die Müllentsorgung.

4.2 Versorgungseinrichtungen

Die mittlere Entfernung des Baugebietes zu nachstehenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

- Einkaufsmöglichkeiten zur täglichen Versorgung sind in Bad Abbach vorhanden, die Entfernung beträgt ca. 1.000 m.
- eine Grund- und Hauptschule, Kindergärten, Kinderkrippe und verschiedene Allgemein- und Fachärzte sind am Hauptort Bad Abbach vorhanden.

4.2.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze sowie eine Verlängerung/Ausbau dieser gesichert.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ist es für eine gesicherte Erschließung vom Privatgrundstücken erforderlich, dass in zumutbare Nähe der Anschluss an eine öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage möglich ist. Das Planungsgebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung des Markte Bad Abbach angeschlossen. Durch die ausreichende Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie einer zentralen, öffentlichen Grünfläche mit Anschluss an einen vorgesehenen, öffentlichen Regenrückhaltebereich sind die Voraussetzungen erfüllt.

Eine Erschließungsplanung ist bereits beauftragt. Für die Abwasserbeseitigung ist ein Trennsystem im Baugebiet vorgesehen. Für die Voreinigungs-drosselung des Niederschlagswassers sind ausreichende Grünflächen im Plangebiet dargestellt. Für die Niederschlagsentwässerung

rung der privaten Grünflächen sind Zisternen festgesetzt. Ein Notüberlauf in den angrenzenden Kanal ist mit einer gedrosselten Menge zulässig.

Die Flächen genügen von der Kubatur her, um ein 5-jähriges Regenereignis zwischen zu speichern und gedrosselt an das bestehende Trennsystem am tiefsten Geländepunkt abzugeben (ohne Ansatz von privaten Speicher/Drosselzisternen).

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Kelheim. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.

4.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt.

Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich mit dem Kreisbrandrat abgestimmt. Die ortsansässige Feuerwehr Bad Abbach ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerenschutz zu gewährleisten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

4.2.3 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden und neu geplanten Straßen aus über Leitungen der Bayernwerk AG.

4.2.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden und neu geplanten Straßen aus möglich.

4.3 Immissionsschutz

Die Bahnlinie Regensburg - Ingolstadt liegt in 1,7 km Luftlinie westlich der Planungsfläche. Aufgrund der Distanz sind keine lärmbelastenden Auswirkungen anzunehmen.

Im direkten Umfeld der Planungsflächen grenzen hauptsächlich Orts- und Anwohnerstraßen an, von denen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

4.4 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb des Planungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Kelheim zu beteiligen. Auf den Sachverhalt des Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz „Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist“ wird an dieser Stelle verwiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.5 Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung

Gemäß BauGB §1 Abs. 5 S. 2 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die folgenden Maßnahmen und Festsetzungen zum Klimaschutz angewandt:

- Durchgrünung des Baugebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anlage von Grünflächen
- Vorgaben zur Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

4.6 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden als gesonderter Teil im Umweltbericht behandelt.

An vorhandene Erschließungsanlagen im Umfeld kann angeknüpft werden.

Die Flächen befinden sich überwiegend in Besitz der Marktgemeinde. Die Flächen in Privatbesitz werden nicht durch die Gemeinde erworben.

4.7 Belange des Umweltschutzes, Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes nach Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt. Der Umweltbericht ist unter **Kapitel 6** gesonderter Teil der Begründung und berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen und wird bei Bedarf im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben, soweit neue Erkenntnisse erlangt werden.

Zur Berücksichtigung des Schutzgutes Mensch wurde keine gesonderten Untersuchungen durchgeführt.

Zur Erhebung der Ausgangssituation für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgte eine Biotypen- und Nutzungsartenkartierung. Gesonderte, faunistische oder floristische Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

Bodenuntersuchungen sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht vorgesehen. Weitergehende, gesonderte Gutachten sind derzeit nicht vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Lage im Anschluss an Ortsflächen nicht zu erwarten.

Nach derzeitigen Kenntnisstand liegen die Flächen des Geltungsbereiches außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt. Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen bleiben aufrecht erhalten.

4.8 kartierte Biotope

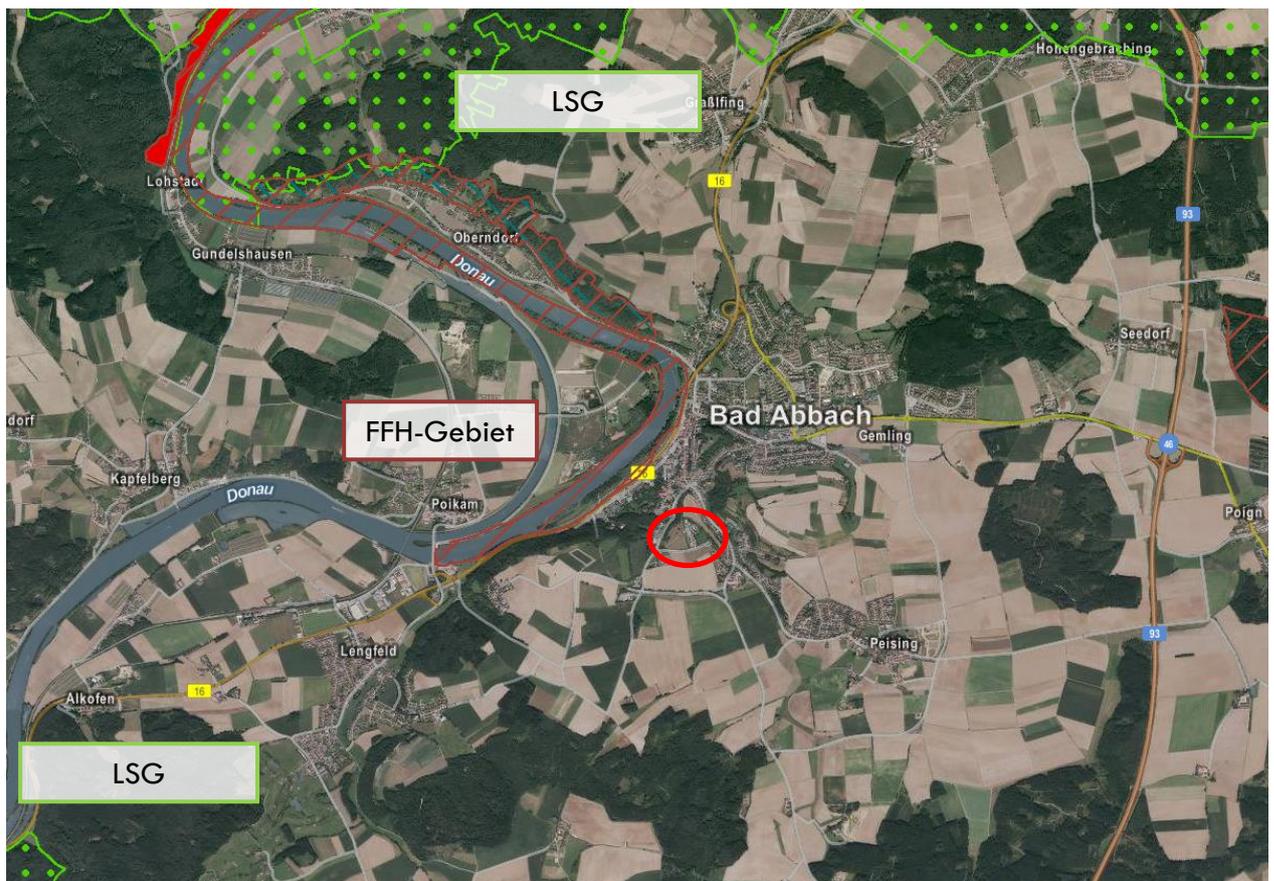
Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotope.

Das nächstgelegene Biotop liegt westlich des Geltungsbereiches, gegenüberliegend der Stinkelbrunnerstraße. Eine Beeinträchtigung des Biotopes findet durch die Planungen des Bebauungsplanes nicht statt.

4.9 Schutzgebiete - Europäischer Gebietsschutz

Die Planungsfläche liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG-00558.01 - Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg befindet sich ca. 3,5 km Richtung Nordwesten entfernt. In ca. 5 km südwestlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet „Ringberg“.



Lage des Geltungsbereiches im Kontext naturschutzrechtlicher Schutzgebiete (Quelle: BayernViewerPlus)

Nächstgelegenes FFH-Gebiet „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“ zum Plangebiet liegt jedoch 530 m (Luftlinie) nördlich im Bereich der Donau. Das nächste EU-Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühl-, Naab-, Laber- und Donautal“ (7037-471) 1,8 km entfernt.

Es ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben keine erhebliche Beeinflussung auf die umgebenden, europarechtlich geschützten Gebiete ausübt. Eine Betroffenheit der Erhaltungsziele und Arten liegt nicht vor, da das Vorhaben keine Flächen der Schutzgebiete beansprucht und durch eine ausreichend große Entfernung von mehreren Kilometern Auswirkungen durch das Wohngebiet nicht erkennbar sind.

5. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

5.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden und eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen.

Innerhalb der Bauparzellen gewährleisten diese Festsetzungen eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Festsetzungen zu den Versiegelungen mindern die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Boden (§ 1 Abs. 6, Ziff. 7a BauGB). Die Festsetzungen zu Baum- und Strauchbindungen vermindern die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Im Bereich des Geltungsbereiches wurde bereits im Jahr 1992 ein gültiger Bebauungsplan aufgestellt, in welchem die vorliegende Fläche des Bebauungsplanes WA „Ab in den Süden“ liegt.



Darstellung gültiger Bebauungsplan SO Kurgebiet II Deckblatt 2



Darstellung des vorliegenden Bebauungsplanes

Damit ist für den ursprünglichen Bebauungsplan mit Beplanung der Fläche mit Sondergebiet Kurgebiet und einer GRZ von 0,4 der Eingriff bereits als abgegolten anzusehen. Für die Beplanung mit einem allgemeinen Wohngebiet entstehen nun Flächen mit dem gleichen Versiegelungsgrad von 0,4 bzw. 0,6 in kleinen Teilflächen. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes sogar einem niedrigeren Versiegelungsgrad von 0,3. Insgesamt wird damit eine geringere Versiegelung entstehen.

Durch die Festsetzung einer GFZ von 1,2 im alten Bebauungsplan waren 3-stöckige Gebäude zulässig, durch die Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan sind überwiegend nur 2-geschossige Gebäude möglich.

Ebenso waren in der bisherigen Planung Gebäude mit Fassadenlängen von über 50 m möglich. Der vorliegende Bebauungsplan lässt durch die Festsetzung einer offenen Bauweise Gebäude von max. 50 m Länge im Bereich des SO Pension zu. In den WA Flächen sind durch planerische und textliche Festsetzungen Gebäudelängen von max. 20 m möglich.

Tabellarische Aufstellung der Flächenbeanspruchung im Planungsgebiet

	Beanspruchte Fläche	GRZ	Überbaubare Fläche
Alter Bebauungsplan			
Festgesetzte Baufenster		-	14.153
Alternativberechnung: Bereich SO	40.030	0,4	16.012
Neuer Bebauungsplan:			
WA1-WA3	25.149	0,3	7545
WA 4	5.935	0,4	2374
SO Pension	2.410	0,6	1446
		Summe:	11.365

Damit ist belegt, dass durch den neuen Bebauungsplan wesentlich weniger Flächen überbaut werden können und so der Eingriff in den Naturhaushalt geringer ist. Und auch der Eingriff in das Landschaftsbild ist durch die kleineren möglichen Kubaturen der Gebäude durch niedrigere zulässige Höhenfestsetzungen wesentlich geringer.

Damit entstehen durch die Bepanung des vorliegenden Bebauungsplanes WA „Ab in den Süden“ keine zusätzlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, sondern es ist sogar von einer Verbesserung auszugehen. Die Festsetzung von Ausgleichsflächen kann deswegen entfallen.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "besonders oder streng geschützten Arten" (§ 44 BNatSchG).

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung sowie gesonderte Artenerhebungen durch einen Biologen vorgesehen.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind vorwiegend Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelenschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches, der feld- und gehölzgebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den Gebäuden und Gehölzflächen sowie angrenzenden und umgebenden Grundstücke (landwirtschaftliche Flächen, Gehölze und Einzelbäume und Gärten der Wohnhäuser etc.) Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der nicht unerheblichen anthropogenen Vorbelastung durch Straßen, der Bebauung und Versiegelung ist generell von weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. wie Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt.

Bei der Realisierung des allgemeinen Wohngebietes können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten nicht ganz ausgeschlossen werden, da in den Lebensraum Gehölz am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches eingegriffen werden wird und die Gehölzstrukturen im Geltungsbereich (entlang der Straßen) erhalten bleiben.

Die Feldlerche oder die Wachtel als Vertreter der feldgebundenen Vogelarten sind aufgrund des suboptimalen Lebensraumes (eingekesselte Ackerfläche) vermutlich nicht anzutreffen. Die Arten meiden Bereiche mit Sichthindernissen (Gehölze, Gebäude, Straßen, Stromfreileitungen, Wälder etc.), wie sie im Geltungs- und Wirkungsbereich vorkommen. Es ist demnach davon auszugehen, dass sie die südlichen offenen unstrukturierten Flächen von Bad Abbach besiedeln. Durch die zukünftige Bebauung ist auch eine Störung weit entfernter offener Flächen mit potentiell bodenbrütenden Arten nicht anzunehmen. Aufgrund des ausreichenden Abstandes und der vorhandenen Stör- und Trennwirkung der Kurallee sowie der Siedlungsfläche bleiben potentiell betroffene Brutpaare ungestört.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen ist demnach nicht zu befürchten, da angenommen werden kann, dass in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (landwirtschaftliche Flächen) vorhanden sind. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Aktuelle Vorkommen von Fledermäusen sind dem Verfasser derzeit nicht bekannt.

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-CaseAnnahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die zukünftige Bebauung und Versiegelung weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren. Artenschutzrechtliche Hindernisse sind derzeit nicht erkennbar.

6. ANLAGE - UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB, als Scoping nach UVPG¹, werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und zur öffentlichen Auslegung abgeschlossen.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an der vorliegenden Planung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der geplanten Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Planungsfläche aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Die Beschreibung der Schutzgüter des Umweltberichtes bezieht sich auf das allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet Pension.

6.1.1 Inhalt und Ziele

Wesentliche Ziele

Ziel der Bauleitplanung ist es, den gestiegenen und konkret bestehenden Bedarf nach Wohnbauflächen in Bad Abbach an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken und eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Das bisherige festgesetzte Sondergebiet wird damit in ein allgemeines Wohngebiet abgeändert.

Die Planung sieht die Entwicklung eines Wohngebietes mit rund 4,9 ha Fläche vor.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

Eine Änderung der zulässigen Grundflächenzahl ergibt sich nicht, die zulässige Versiegelung wird in Teilbereichen sogar verringert.

Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplan SO Kurgebiet II. Der Bedarf an Grund und Boden ändert sich nicht.

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Wesentliche Emissionen und Immissionen sind durch das geplante Allgemeine Wohngebiet nicht zu erwarten.

6.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

erfolgt im weiteren Verfahren

6.1.3 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans

Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen sind zum Teil bereits umgesetzt (Baumpflanzung entlang der Kurallee. Für die privaten Bauparzellen werden ebenfalls Pflanzbindungen festgesetzt. Änderungen an den Zielen des Landschaftsplanes erfolgen nicht.

6.1.4 Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes

Gegenüber dem bisher wirksamen Bebauungsplan hat sich keine Änderung von Schutzgebieten ergeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine kartierten Biotopflächen vorhanden.

6.1.5 Regionalplanung und Landesplanung

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023** wird Bad Abbach dem allgemeinen ländlichen Raum in der Planungsregion 11 - Regensburg zugeordnet.

Laut wirksamen **Regionalplan der Region Regensburg 2019** liegt Bad Abbach als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum.

Das nächstgelegene landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Donautalraum zwischen Kelheim und Regensburg“ liegt in ca. 500 m nordwestlicher Richtung.

Regionale Grünzüge oder weitere Darstellungen/Maßnahmen seitens des Regionalplanes sind nicht betroffen.

6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die derzeitige planungsrechtliche Situation ermöglicht innerhalb des Geltungsbereiches die Nutzung als Sondergebiet Kurgebiet mit Grünflächen und Block-Wohnbebauung.

Die Fläche wird derzeit tatsächlich als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im westlichen Teil befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, welches im Zuge der weiteren Planung abgerissen werden soll. Im Osten des Geltungsbereiches hat sich eine Pension angesiedelt.

Der städtebaurechtliche Eingriff ist durch die Zulässigkeit des ursprünglichen Bebauungsplan bereits als abgegolten anzusehen.

Für die Beplanung mit einem allgemeinen Wohngebiet entstehen nun Flächen mit dem gleichen Versiegelungsgrad von 0,4 bzw. 0,6 in kleinen Teilflächen. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes sogar einem niedrigeren Versiegelungsgrad von 0,3. Insgesamt wird damit eine geringere Versiegelung entstehen.

Im Wirkraum des Bebauungsplanes bestehen unterschiedliche Nutzungen, die weitgehend den zur Aufstellung des Ausgangsbauungsplanes ausgeübten Nutzungen entsprechen. Direkt nördlich befindet sich das Sondergebiet Kurgebiet mit Kaiser-Therme.

6.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Planungsrechtlich ist auf der Fläche des Planungsgebietes bereits ein Sondergebiet „Kurgebiet“ mit großflächiger Block-Wohnbebauung und parkartigen Grünflächen dazwischen zulässig.

Im Anschluss an den Geltungsbereich liegen südlich und westlich landwirtschaftliche Nutzflächen, östlich wohnbaulich genutzte Flächen, und nördlich der Bereich der Kaiser-Therme Bad Abbach.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

Die vorhandenen un bebauten Flächen haben aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nur geringe Funktion für die Naherholung.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Planungsrechtlich ist auf der Fläche des Planungsgebietes bereits ein Sondergebiet „Kurgebiet“ mit großflächiger Block-Wohnbebauung und parkartigen Grünflächen dazwischen zulässig.

Die Planungsfläche ist derzeit überwiegend als Acker oder Grünland genutzt, Teilbereiche sind bereits bebaut.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich zwei Feldgehölze, das westliche liegt im Bereich einer Böschung.

Angaben über streng oder besonders geschützte Arten liegen nicht vor.

6.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Der bisherige Bebauungsplan ermöglicht durch die festgesetzte Baugrenze eine Bebauung mit Kurpensionen, Kurhotels, Praxen, Läden und Tiefgaragen. Eine östliche Teilfläche wird entsprechend den Nutzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes genutzt (Pensionsnutzung), die restlichen Teilflächen sind bisher noch nicht realisiert. Hier bestehen ein landwirtschaftliches nicht mehr genutztes Anwesen, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gehölzflächen.

Angaben über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen, Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

Schützenswerte oder seltene Bodenarten liegen nicht vor.

Gegenüber den bisherigen Bebauungsplan ergeben sich keine weitergehenden Aspekte.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Planungsrechtlich ist eine Versiegelung der Fläche für ein Sondergebiet „Kurgebiet“ bereits zulässig.

Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer.

Direkt südlich an den Geltungsbereich schließt das Heilwasserschutzgebiet „Bad Abbach Schwefelbrunnen HB1 an.

Westlich des Plangebietes im Kurpark liegen mit der Kaiser-Heinrich-Quelle und der Kurfürstenquelle die bisherigen Schwefelquellen des Kurortes, für die kein Schutzgebiet nicht mehr existiert. Für diese beiden Quellen wurden die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die inzwischen nicht mehr vorhandenen Schutzgebiete nachrichtlich übernommen und dargestellt. Die Nutzung der beiden Schwefelquellen ist jedoch nicht mehr genehmigt und eine Schutzbedürftigkeit nicht mehr gegeben. Die Schwefelwassernutzung für den Kurort erfolgt durch den Schwefelbrunnen HB1, für das ein wirksames Schutzgebiet besteht und sich direkt an den südlichen Geltungsbereich des Plangebietes anschließt.

Der Thermalbrunnen liegt nördlich des Plangebietes im Bereich der Kaisertherme.

6.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche für ein Sondergebiet „Kurgebiet“ bereits zulässig.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für den Bereich nicht vor. Im Planungsbereich bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Planungsrechtlich ist eine drei-stöckige Bebauung und Versiegelung der Fläche für ein Sondergebiet „Kurgebiet“ bereits zulässig.

Die Planungsfläche liegt am südlichen Ortsrand von Bad Abbach und ist leicht geneigt. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und den Anlagen der Kurtherme nördlich.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler.

6.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

6.2.9 NATUR2000-Gebiete

Die nächstgelegenen Gebiete liegen außerhalb des Wirkungsbereiches.

6.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

6.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehendem Kartenmaterial.

Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zum Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

6.3.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche für ein Sondergebiet „Kurgebiet“ bereits zulässig. Zulässige Nutzungen sind: Sanatorium, Kurhotels, Kurpensionen, Praxen, Läden und Tiefgaragen. Ausnahmsweise zulässig sind sog. Betriebsleiterwohnungen.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sind in Hinsicht auf die Nutzungsfrequenz (Verkehr, Lärm etc.) weit geringere Auswirkungen als bisher zulässig zu erwarten.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Verschlechterungen auf das Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit zum gültigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten.

6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Änderungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt zum gültigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten. Durch die Festsetzung einer geringeren GRZ als im gültigen Bebauungsplan kann von einer geringfügig geringeren Versiegelung und einem Mehr an Grünflächen ausgegangen werden.

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche für ein Sondergebiet „Kurgebiet“ bereits zulässig.

6.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Änderungen auf das Schutzgut Fläche und Boden zum gültigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten. Durch die Festsetzung einer geringeren GRZ als im gültigen Bebauungsplan kann von einer geringfügig geringeren Versiegelung und einem Mehr an Grünflächen ausgegangen werden.

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche für ein Sondergebiet „Kurgebiet“ bereits zulässig.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Änderungen auf das Schutzgut Wasser zum gültigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten. Durch die Festsetzung einer geringeren GRZ als im gültigen Bebauungsplan kann von einer geringfügig geringeren Versiegelung und einem Mehr an Grünflächen ausgegangen werden, womit eine bessere Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort erfolgen kann.

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche für ein Sondergebiet „Kurgebiet“ bereits zulässig.

6.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Änderungen auf das Schutzgut Klima und Luft zum gültigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten.

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche für ein Sondergebiet „Kurgebiet“ bereits zulässig.

6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Verschlechterungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zum gültigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten.

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche für ein Sondergebiet „Kurgebiet“ bereits zulässig. Im gültigen Bebauungsplan sind auf der gesamten Fläche 3-geschossige Gebäude zulässig. Durch Höhenfestsetzung sind im allgemeinen Wohngebiet nur ca. 2-geschossige Gebäude möglich, mit Ausnahme von ca. 3-geschossiger Bebauung im Bereich des SO Pension.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Änderungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zum gültigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bebauungsplanänderung) bliebe die bestehende planungsrechtliche Situation unverändert.

Die Nutzung des gesamten Geltungsbereiches als Sondergebiet Kurgebiet wäre zulässig. Die bisher ungenutzten Flächen könnten überbaut werden.

6.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit des bisherigen Sondergebietes in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Statt Hotels, Pension usw. wird zukünftig ein allgemeines Wohngebiet zugelassen. Eine bestehende Pension wird als SO Pension festgesetzt.

6.6 Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

Es sind überwiegend nur haushaltsübliche Abfälle zu erwarten. Durch die Änderungsplanung sind Verbesserungen im Gegensatz zum planungsrechtlichen Bestand zu erwarten.

6.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Die festgesetzten Dachneigungen sind für die Nutzung erneuerbarer Energien geeignet. Es werden Hinweise zur Nutzung von Wärmepumpen und Geothermie gegeben.

6.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

Ein gültiger Landschaftsplan liegt für das Planungsgebiet derzeit nicht vor. Im Flächennutzungsplan sind für den Planungsbereich keine landschaftsplanerischen Darstellungen vorgesehen.

Bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik ist im geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Es sind grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind durch die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

6.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

6.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

6.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. festgesetzt:

- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzung gedeckter, matter Dachfarben
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Keine Zaunsockel zulässig.

6.10.2 Maßnahmen zur Kompensation

Da auf der Fläche bereits ein Bebauungsplan besteht entsteht kein neuer Eingriff. Ausgleichsflächen sind deshalb nicht erforderlich.

6.11 Planungsalternativen

Die Beibehaltung des bisher wirksamen Bebauungsplanes ist keine Alternative, da die bisher zulässige Nutzung derzeit nicht mehr umgesetzt werden wird.

Festsetzungen mit anderen Arten der zulässigen Nutzung sind keine Alternative, da derzeit eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht.

6.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Störfallbetriebe im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes sind dem Planverfasser nicht bekannt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ausgeschlossen, dass Betriebe nach der sogenannten Seveso-III- Richtlinie im Geltungsbereich zulässig werden.

6.13 Zusätzliche Angaben

6.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgte die Auswertung des bisher wirksamen Bebauungsplanes sowie eine Ortsbegehung hinsichtlich der derzeit ausgeübten Nutzungen.

Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen, Arten und der vorhandenen Versiegelung erfolgt eine Luftbildauswertung.

6.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten derzeit bekannt

6.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

erfolgt im weiteren Verfahren

Schutzgut	Erhebliche Auswirkungen	Vorgesehene Überwachung der erheblichen Auswirkungen
Mensch		
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt		
Fläche, Boden		

Wasser		
Klima/Luft		
Landschafts- und Ortsbild		
Kultur- und sonstige Sachgüter		

6.14 Zusammenfassung

erfolgt im weiteren Verfahren

6.15 Quellenangaben

Gassner/Winkelbrand (2005), UVP - rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung

Arno Bunzel (2005), DIFU Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung