



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „Adlhausen, Flurstraße“, ADLHAUSEN

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m.
§ 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Endfassung



Übersichtslageplan

Stand: 25.10.2019

Planverfasser:
Bebauungsplan:



INGENIEURBÜRO MARTIN HUBER
DIPL. ING. FÜR BAUWESEN
REGENSBURGER STR. 24, 84048 MAINBURG
Tel.: 08751/86 80 0
Fax.: 08751/86 80 80
E-Mail: info@ing-huber.com
Proj.-Nr.: 2019-197

Erwin Fröschl
Landschaftsarchitekt

HERBERT BLASCHECK
1. BÜRGERMEISTER



INHALTSVERZEICHNIS

A	BEBAUUNGSPLAN	5
1.	LAGE IM RAUM	5
2.	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	6
3.1	Veranlassung	6
3.2	Bestand	7
3.3	Ziel der Entwicklung	7
4.	RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
4.1	Rechtsverhältnisse.....	8
4.2	Umweltprüfung	8
4.3	Planungsvorgaben	9
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm	9
4.3.2	Regionalplan	9
4.3.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	10
5.	VERFAHRENSHINWEISE.....	11
6.	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG	12
6.1	Vorbemerkung.....	12
6.2	Nutzungskonzept	13
6.3	Höhenentwicklung.....	13
6.4	Bauweise – Überbaubare Flächen	14
6.5	Haustypen, Dachneigung, Dachformen.....	14
6.6	Örtliche Bauvorschriften.....	14
6.7	Gelände / Topographie / Bodenverhältnisse	14
6.8	Ortsrandeingrünung	14
6.9	Abgrabungen / Abtragungen / Einfriedungen	14
7.	ERSCHLIESSUNG	15
7.1	Verkehr.....	15
7.1.1	Überörtlicher Straßenverkehr.....	15
7.1.2	Örtliche Verkehrsstraßen	16
7.2	Wasserwirtschaft.....	16
7.2.1	Wasserversorgung / Zweckverband der Rottenburger Gruppe.....	16
7.2.2	Abwasserbeseitigung / Grundwasserverunreinigung	16
7.2.3	Grundwasser	17
7.3	Energie	17
7.3.1	Energieversorgung.....	17
7.3.2	Regenerative Energiequellen.....	18
7.4	Telekommunikation	18
7.5	Abfallentsorgung	18
8.	IMMISSIONSSCHUTZ	18



8.1	Verkehrslärm.....	19
8.2	Geruchsimmissionen	19
9	ATLASTEN.....	19
10	DENKMALSCHUTZ.....	19
10.1	Bodendenkmäler	19
11	BRANDSCHUTZ.....	20
12	FLÄCHENBILANZ.....	21
B	RECHTSGRUNDLAGEN.....	22
C	Anhang.....	22
EINSCHÄTZUNG ÜBER MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN.....		23
1.	Ausgangssituation:.....	23
2.	Bewertung des angrenzenden Biotops:.....	23
3.	Möglichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Realisierung der Maßnahme:	24
4.	Festsetzungen im Bebauungsplan	24
5.	Zusammenfassung	24



ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Adlhausen, Flurstraße“



Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Adlhausen, Flurstraße“ in Adlhausen
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2016



A BEBAUUNGSPLAN

1. LAGE IM RAUM

Der Markt Langquaid liegt südöstlich der A 93 innerhalb der Region zwischen Landshut und Regensburg. Zugeordnet ist Langquaid dabei dem Landkreis Kelheim.

Zusammen mit der Gemeinde Hausen und Herrngiersdorf bildet der Markt Langquaid die Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Langquaid.

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Langquaid im Ortsteil Adlhausen und grenzt sowohl im Süden wie auch im Osten an bestehende Baugebiete. Im Süden wird das Planungsgebiet von der Flurstraße erschlossen. Im Norden und Westen befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Planungsbereich umfasst landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Verwaltungsgemeinschaft Langquaid



Abb. 2 Darstellung des Bereiches der Verwaltungsgemeinschaft Langquaid Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2013



2. INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Adlhausen, Flurstraße“ in Adlhausen befindet sich folgendes Grundstück

Flurnummer 201

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 4202 m² und wird dabei folgendermaßen begrenzt:

Nordwesten	Teilfläche der Fl. Nr. 201 (landwirtschaftliche Fläche)
Osten / Südosten	Wohnbaugebiet und Flurstraße
Westen	landwirtschaftliche Nutzfläche
Norden	Landwirtschaftlich genutzte Fläche

3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Genereller Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist es, im Westen des Ortsteils Adlhausen, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung und angrenzend an die Flurstraße unter Berücksichtigung städtebaulicher, grünordnerischer und naturschutzfachlicher Belange eine weitere Siedlungsentwicklung durch Ausweisung von Wohngebietsflächen (§ 4 BauNVO) zu ermöglichen.

Die Flächen sollen dabei aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten flächensparend für Wohnnutzung ausgewiesen werden. Für die Erschließung des neuen Wohnbaugebietes wird die bestehende Flurstraße genutzt. Bei den Flächen für das Wohngebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, auf welchen bis vor kurzem noch landwirtschaftlicher Anbau stattfand. Der Bereich ist im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Somit muss der Flächennutzungsplan nachträglich angepasst werden.



3.2 Bestand

Gegenwärtig handelt es sich bei dem Planungsbereich um Teilflächen der Flurnummer 201. Begrenzt wird der Planungsbereich im Süden durch die Flurstraße sowie durch bestehende Wohnbebauung. Im Westen und Norden wird der Planungsbereich von Flächen extensiver Wiesennutzung tangiert. Im Osten bzw. Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Adlhausen, Flurstraße“ befindet sich ebenfalls ein bestehendes Wohngebiet.



Abb. 3 Darstellung der Nutzung der Flächen
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2016

3.3 Ziel der Entwicklung

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan „Adlhausen, Flurstraße“ schließt direkt an bestehende Bebauung an und stellt somit eine flächensparende Fortführung der Wohnbauflächen im Nordwesten von Adlhausen dar. Zielsetzung ist dabei, eine Wohnnutzung zu ermöglichen, die den Anforderungen an eine zeitgemäße Siedlungsentwicklung erfüllt. Hierbei soll insbesondere auch den Klimaschutzziele der Stadt entsprochen werden, die eine Bebauung unter Berücksichtigung alternativer Energienutzungen ermöglichen soll. Die vorliegende Planung ist für unterschiedliche Wohnformen ausgerichtet. Dabei wurden drei verschiedene Wohntypen entwickelt, um der Nachfrage nach unterschiedlichen wohnlichen Nutzungen gerecht zu werden und den zukünftigen Bauwerbern einen größtmöglichen Spielraum hinsichtlich baulicher Gestaltung zu ermöglichen. Auf den Regionalplan wird verwiesen.



Folgende Planungsmaßnahmen zur Umsetzung des Vorhabens werden dabei definiert:

- Schaffung von Wohngebietsflächen für Einfamilienhausbebauung.
- Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes über die Flurstraße im Süden.
- Angepasste Begrünung der öffentlichen Flächen sowie des Straßenraums.

4. RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Gemäß § 13b, der am 04.05.2017 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuches, können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden. Diese Verfahrenserleichterungen sind bis zum 31. Dezember 2019 befristet. Gemäß § 13b gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

In vorliegender Situation schließt das Planungsgebiet unmittelbar an bebaute Ortsteile.

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Die Anwendungsvoraussetzungen für das Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind somit gemäß § 13b BauGB gegeben. Von dem, gemäß § 13b im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB möglichen Verzicht von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird Gebrauch gemacht.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13b BauGB abgewickelt wird.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Ein Umweltbericht wurde trotzdem erstellt.

Im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch kann von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2



und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.03.2018, enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei den Markt Langquaid nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu. In der Raumordnung und Landesplanung stellt der Markt ein bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum dar (RP Regensburg Pkt. Ziel unter Punkt 1.2.1, 1.2.2).

4.3.2 Regionalplan

Dem Markt Langquaid ist regionalplanerisch die Region 11 – Regensburg zugeordnet und liegt an der südlichen Regionsgrenze. Im Regionalplan Regensburg ist Langquaid dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und als Unterzentrum soll es bevorzugt entwickelt werden.



Ausschnitt Regionalplan Regensburg – Karte 1: Raumstruktur

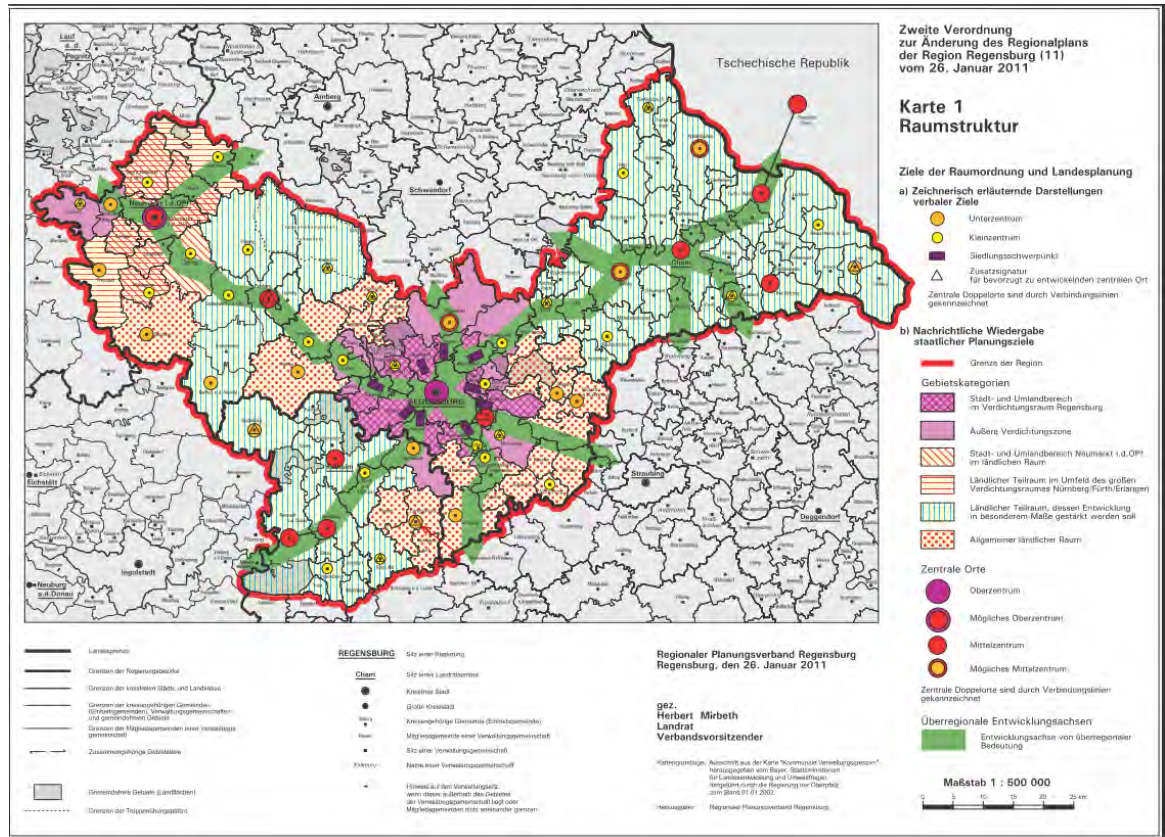


Abb. 4 Regionalplan der Region Regensburg mit der Darstellung der Raumstruktur
Kartengrundlage des regionalen Planungsverbandes Regensburg (Region 11)

4.3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Ortsteil Adlhausen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser wird redaktionell angepasst.



Abb. 5 Teilausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes des Ortsteils Adlhausen



5. VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Adlhausen, Flurstraße“ in Adlhausen erfolgt gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen. Ein Umweltbericht wurde als Anlage beigefügt.

Aufstellungsbeschluss

Der Markt Langquaid hat in der Sitzung vom 23.07.2019 die Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes "Adlhausen, Flurstraße" in Langquaid gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 05.08.2019 bis 06.09.2019 beteiligt.

Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, sowie den sonstigen TÖB in der Fassung vom 09.09.2019 hat vom 04.10.2019 bis 21.10.2019 stattgefunden.

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2019 wurde mit Beschluss vom 02.04.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Nachfolgende Behörden, Fachstellen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom AG
- Deutsche Post AG
- Bayernwerk AG
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Gemeinde Hausen



- Gemeinde Herrngiersdorf
- IHK Oberpfalz/Kelheim
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Gesundheit
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Bauplanungs- / Bauordnungsrecht
 - Abteilung Immissionschutz
 - Abteilung Naturschutz
 - Kreisstraßenverwaltung
 - Abteilung Abfallwirtschaft
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Markt Bad Abbach
- Markt Rohr in Niederbayern
- Markt Schierling
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband – Region 11
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband – Wasserversorgung Rottenburger Gruppe

6. INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Vorbemerkung

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Erweiterung von Wohnflächen im Nordwesten von Adlhausen. Ziel der Entwicklung ist es, eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste Bebauung bzw. Nutzung anzustreben, unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen und naturschutzfachlichen Gegebenheiten.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung werden diesbezüglich die planungsrechtlichen Vorgaben geschaffen. Vor allem unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte soll dabei eine zeitgemäße, den heutigen Anforderungen ausgerichtete Entwicklung ermöglicht werden.



6.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich geregelt und stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die ausgewiesenen Bauflächen werden ausschließlich als wohnliche Nutzungen festgesetzt und stellen hier eine Weiterführung der baulichen Nutzungen im Bestand dar.

Zugelassen werden dabei entsprechend § 4 BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude als Einzelhaus

Folgende Nutzungen werden hingegen für nicht zulässig erklärt:

- § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO
- § 4 Abs. 3 BauNVO

Begründet werden auch die Nutzungsausschlüsse aufgrund der Tatsache, dass diese Nutzungen ebenfalls keine geeignete Entwicklung in diesem Siedlungsbereich, insbesondere im Bereich des eigentlichen Wohngebietes darstellen und den tatsächlichen Siedlungscharakter stören bzw. negativ beeinflussen.

Auf § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird Bezug genommen.

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden in vorliegender Planung grundsätzlich über die Definition von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Für zulässig erklärt werden hierbei folgende überbaubare Flächen als Obergrenzen:

GRZ: max. 0,40
GFZ: max. 0,80

Zusätzlich wird in der vorliegenden Planung das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen geregelt. Hier kann zwischen den unterschiedlich festgesetzten Gebäudetypen A, B und C frei gewählt werden. Pro Parzelle ist ein Gebäude erlaubt.

Um einer zu starken Verdichtung entgegenzuwirken, wird im Bezug zu der vorherrschenden Siedlungsstruktur in Langquaid in diesem Bereich eine Begrenzung der Wohneinheiten (WE) vorgenommen. Diese werden entsprechend festgesetzt:

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	2 WE je Wohngebäude

6.3 Höhenentwicklung

Aus städtebaulichen Gründen wird für den vollständigen Planungsbereich die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. In Abhängigkeit der Bauweise erfolgt hierfür die Festlegung der Wandhöhe für den Bautyp A bis maximal 4,80 m, den Bautyp B bis maximal 6,30 m und Typ C bis max. 3,50 m.



Die Höhen sind dabei ab Oberkante FFB zu messen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand, jeweils bezogen auf die zugehörige Straßenoberkante der Zufahrtsstraße. Auf die diesbezüglich getroffenen planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird hingewiesen. Die OK-FFB bezieht sich auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraßen-höhenkote. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist bei Parzelle 1 und 2 zulässig. Eine Höhendifferenz bis max. 0,75 m ist bei Parzelle 4 zulässig. Eine Höhendifferenz bis max. 1,00 m ist bei Parzelle 3 zulässig.

6.4 Bauweise – Überbaubare Flächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen ausgewiesen. Diese sind für Nebengebäude in Form von Garagen und Carports sowie Wohngebäuden als Hauptnutzung gegliedert.

Aus diesem Grund wurden in der Planung sowohl die Bauweise als auch überbaubare Flächen definiert, um insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden. Innerhalb des Geltungsbereiches wird somit grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Grenzbebauung ist gleichzeitig nur für Nebengebäude zulässig.

6.5 Haustypen, Dachneigung, Dachformen

Die Festsetzungen der Dachneigung von 15° bis 25° bei E + I, von 35° bis 45° bei E + DG und von 15° bis 30° bei EG entsprechen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Verschiedene Dachformen werden zugelassen: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach und Flachdach, wobei die Dachneigung bei Sattel- und Pultdach maximal 45° betragen darf. Bei Walm- und Zeltdächern ist eine Dachneigung von maximal 25° zulässig.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der einzelnen Grundstücke dar, werden allerdings gleichzeitig auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, Aussagen zur Anzahl der Stellplätze, zu Abstandsflächen, Einfriedungen und der Gestaltung des Geländes.

6.7 Gelände / Topographie / Bodenverhältnisse

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein von Nordwest nach Südost abfallendes Gelände in einer Höhenlage von ca. 412 m bis ca. 406 m ü. NN.

6.8 Ortsrandeingrünung

Zur Ortsrandeingrünung ist die nördliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes naturnah in einer Breite von 5 m mit autochthonen Gehölzen einzugrünen.

6.9 Abgrabungen / Abtragungen / Einfriedungen

Abgrabungen im Norden der Parzelle 3 sind nur in einem Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Der Oberboden sollte in der Zeit vom 01.10 bis einschli. 28.02. abgetragen werden. Sollte dies aus terminlichen Gründen nicht möglich



sein, ist vor Beginn des Oberbodenabtrags eine Begehung durch eine fachkundige Person durchzuführen. Die Einfriedungen der Grundstücke, vor allem entlang der Nordgrenze ist nur mit kleintierdurchlässigen Zäunen zulässig.

7. ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehr

7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesautobahn A 93 nach München und Regensburg dar. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 10 km vom neuen Baugebiet. Als weitere überregionale Verkehrsverbindungen zählen die Bundesstraßen B 16, ca. 13 min westlich und die B 15n, ca. 13 Minuten östlich des neuen Baugebietes. Aus dieser erschließungs- und verkehrsgünstigen Lage ergeben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen für das neue Wohngebiet.

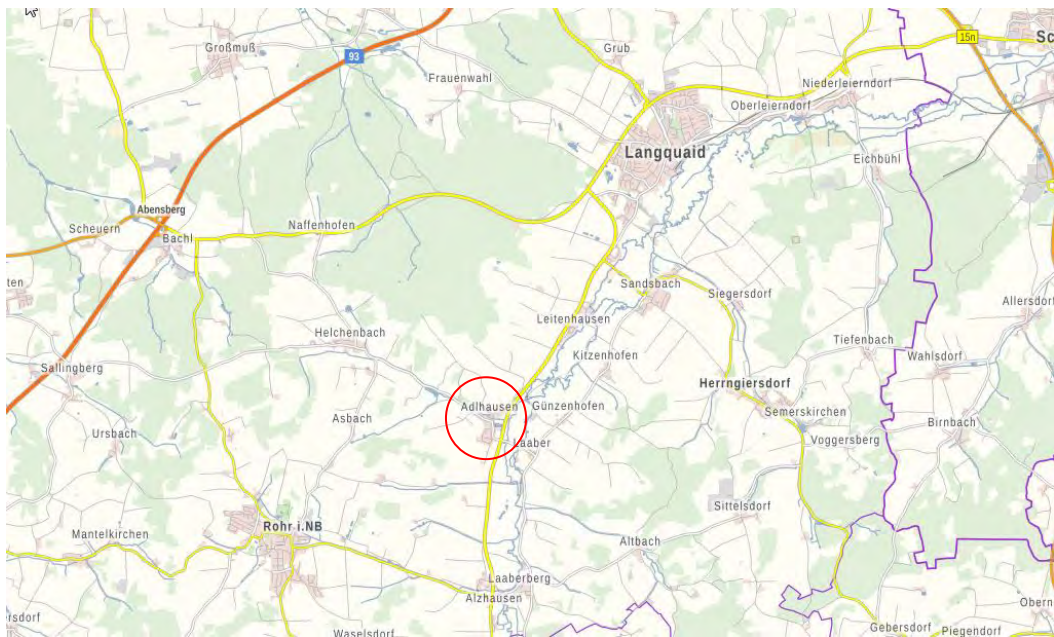


Abb.5 Übersichtslageplan, Lage des Gebietes im Raum
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2019



7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

Die Zufahrt zum Plangebiet soll von der Flurstraße aus erfolgen von welcher es möglich ist über die Langquaidler Straße auf die St2143 zu gelangen.



Abb. 6 Darstellung der Erschließung im Bereich des geplanten Wohnbaugebietes
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2019

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Wasserversorgung / Zweckverband der Rottenburger Gruppe

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser ist über die gemeindliche Wasserversorgung als Gastabnehmer des Zweckverbandes Wasserversorgung Rottenburger Gruppe gesichert. Die Löschwassermenge erreicht unter normalen Versorgungsbedingungen $96 \text{ m}^3/\text{h}$ ($1600 \text{ l}/\text{min}$) bei einem Fließdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden. In die Berechnung mit einbezogen werden dabei alle Hydranten im Umkreis von 300 m (zum Teil über Felder). Dabei ist das Arbeitsblatt W405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) zu beachten.

7.2.2 Abwasserbeseitigung / Grundwasserverunreinigung

Die Abwasserbeseitigung ist entsprechend § 55 Abs. 2 WHG im Trennsystem geplant. Die gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine bestehende Erlaubnis muss ggf. an die geänderten Verhältnisse angepasst werden (bei einer Erhöhung der Einleitungsmenge).

Schmutzwasser:

Geplant ist der Anschluss des Schmutzwassers an die vorhandene Kanalisation in den angrenzenden Siedlungsbereichen mit Weiterleitung in die Kläranlage von Niederleierndorf.



Niederschlagswasserbeseitigung:

Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist über einen Regenwasserkanal im Baugebiet in die Vorflut zu entwässern.

Hinweise:

Wird bei der Verwendung von Zink- oder Kupferdeckungen die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55634 einzuhalten.

Hinweis zum Objektschutz:

Es werden Objektschutzmaßnahmen empfohlen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses max. 50 cm über Geländeneiveau.

Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigungen

Im Planungsgebiet sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.

Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen (Weiße Wanne). Öffnungen am Gebäude (z.B. Lichtschächte, Kellerabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sollten ausreichend hoch über Geländeoberkante gesetzt werden. Die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden. Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“). Zusätzlich wird den Bauherren ein Abschluss einer Elementarschadensversicherung, da ein Ausschluss jeglicher Risiken nicht möglich ist.

7.2.3 Grundwasser

Die baulichen Anlagen sind gegen Grund- und Hangwasser fachgerecht zu sichern. Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten.

7.3 Energie

7.3.1 Energieversorgung

Elektrische Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch:

Bayernwerk AG
Netzservice Altdorf
Eugenbacher Str. 1
84032 Altdorf

Eine Fläche für die zusätzliche Trafostation zur Versorgung der gepl. Bauflächen wird im Bebauungsplan in Absprache mit der Bayernwerk AG festgelegt. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten.



Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

7.3.2 Regenerative Energiequellen

Zur Energieeinsparung wird empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z. B durch:

- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren)

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu prüfen und mit dem Bauantrag aufzuzeigen.

7.4 Telekommunikation

Für die Bereitstellung der erforderlichen Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG
Netzproduktion GmbH TI NL Süd/PTI 12
Bajuwarenstraße 4
93053 Regensburg

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen soll vorzugsweise unterirdisch durchgeführt werden, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Markt und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden. Im Zuge der Erschließungsplanung ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

7.5 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene. Die Müllabfuhr erfolgt dabei regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Auf den einzelnen Bauparzellen sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Der Wertstoffhof befindet sich derzeit im Südosten des Marktes Langquaid, dieser Wertstoffhof wird noch in diesem Jahr von einem Wertstoffzentrum im Norden des Marktes abgelöst werden. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden, auf § 16 Nr. 1 der Unfallbehütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die Erweiterung von Siedlungsflächen am nordwestlichen Ortsrand von Adlhausen. Auch derzeitige Anwohner der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes bestätigen, dass keine Immissionen in jeglicher Form gegeben sind. Die Stockbahn befindet sich in 250 m Entfernung. Die Emissionen dieser werden durch den dazwischen liegenden Hang abge-



fangen. Das Immissionsschutztechnische Gutachten vom 20.11.2019 mit den Ergebnissen wird im Anhang hinzugefügt.

8.1 Verkehrslärm

Verkehrslärm wird im geplanten Gebiet nicht vermutet da die Flurstraße als Stichstraße mit einem kleinen Wendehammer im geplanten Gebiet endet. Somit wird die Stichstraße nur von den Bewohnern und Besuchern befahren. Auch die Flurstraße ist nicht als stark befahrene Straße eingestuft. Gewerbebetriebe sind unmittelbar angrenzend an die geplante Wohnbebauung nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmission nicht gegeben.

8.2 Geruchsmissionen

Im unmittelbaren Umkreis des Planungsgebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Anwesen welche durch landwirtschaftliche Tierhaltung bzw. dadurch entstehende Geruchsmissionen das Wohngebiet beeinträchtigen.

Jahreszeitlich unterschiedliche Emissionen, verursacht durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen, sind im Interesse der örtlichen Gegebenheiten zu dulden. Die Bauwerber sind auf diese örtlichen Gegebenheiten hinzuweisen. Ebenso muss darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können. Die Zugänglichkeit und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierende Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind zu tolerieren.

9 ALTLASTEN

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim durchzuführen. Fall während der Planungs- bzw. Bauarbeiten ein Verdacht auf Altlasten entsteht, wird umgehend das Landratsamt informiert.

10 DENKMALSCHUTZ

10.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten.



11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBo einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerwegesetzes (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIIMBI Nr. 14 / 2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02 / 2007) einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwegesetzes (VollzBek-BayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e. V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04 / 2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.



12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Baugebietes

Flächenanteile	Fläche (m ²)	%
Bauparzellen gesamt	3914	93
Öffentliche Grünflächen gesamt	13	0,5
Straßenfläche	247	6
Müllabholplatz	28	0,5
Geltungsbereich gesamt	4202	100,00

Parzellengrößen

Parzelle	Fläche(m ²)
1	836
2	1002
3	1098
4	978

Überschlägige Einwohnerberechnung:

Anzahl der Parzellen: 4 Stk.
Anzahl der angesetzten Wohneinheiten: 4 Stk.
Anzahl der angesetzten Einwohner pro WE: 3 E
4 WE x 3 E = 12 Einwohner

Die Gesamtfläche der Parzellen beträgt 3.914 m².

Nachweis der Zulässigkeit der Anwendung des § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB:

GRZ = 0,4

Zulässige bebaubare Fläche (Grundfläche nach § 19 BauNVO) beträgt:

$$3.914 \text{ m}^2 \times 0,4 = \mathbf{1.566 \text{ m}^2}$$

und liegt somit unterhalb der zulässigen Grundflächengrenze von 10.000 m².

Gemäß § 13b gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.



B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 vom 20.07.2017 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 2808, 2831).

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGBl. S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – Plan ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl I S. 1057).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791- 1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl S. 604).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtsversammlung (BayRS 2242 – 1-WK), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl S. 523).

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018.

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 22.07.2014.

Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2009 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008.

C Anhang

Stellungnahme von Landschaftsarchitekt Erwin Fröschl vom 10.09.2019

Immissionsschutztechnisches Gutachten von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 20.11.2019



EINSCHÄTZUNG ÜBER MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN

1. Ausgangssituation:

Das geplante Baugebiet mit 4 Bauparzellen befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Adelhausen. Es grenzt im Norden mit einer Länge von ca. 12 m an einen Biotopkartierten Gehölzbestand an (Biotop Nr. 7238-0002-012).



Blick von Südwesten nach Nordosten



Südost Ecke Biotop

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wurde bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Letzte Fruchtfolge Getreideanbau.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine nach Europarecht geschützten Pflanzen (sog. saP Arten).

2. Bewertung des angrenzenden Biotops:

Biotop Nr. 7238-0002-012 Hecken mit Altgrasranken nordwestlich von Adelhausen. Die unmittelbar an das Baugebiet angrenzende naturnahe Hecke besteht überwiegend aus:

Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Carataegus monogyna	-	Weißdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Salix caprea	-	Salweide
Rosa canina	-	Hundsrose
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Nördlich der Hecke befindet sich ein ca. 2 m breiter Altgrasbestand.



Hundsrose – Weiden



Altgrasbestand nördlich der Hecke mit anschließendem Prunus avium Bewuchs.



3. Möglichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Realisierung der Maßnahme:

Durch die Anordnung der Gebäude auf der Parzelle 3 ist gewährleistet, dass der nördlich angrenzende Gehölzbestand bei einer Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Das Vorkommen von Bodenbrütern konnte zum Zeitpunkt der Begehung (07.09.2019) nicht nachgewiesen werden und ist auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht wahrscheinlich.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Punkt 6.9 festgeschrieben, dass Abgrabungen im Norden der Parzelle 3 nur in einem Abstand von 5,00 m zur nördlichen Grundstücksgrenze zulässig sind. Der Oberboden sollte in der Zeit vom 01.10 bis einschl. 28.02 abgetragen werden. Sollte dies aus terminlichen Gründen nicht möglich sein ist vor Beginn des Oberbodenabtrags eine Begehung durch eine fachkundliche Person durchzuführen.

Zur Ortsrandeingrünung ist die nördliche Grenze des Geltungsbereichs des Baugebietes naturnah in einer Breite von 5 m mit autochthonen Gehölzen einzugrünen (siehe Punkt 6.8 der Begründung zum Bebauungsplan und Punkt 13.1 Festsetzungen zum Bebauungsplan).

Die Einfriedungen der Grundstücke, vor allem entlang der Nordgrenze ist nur mit kleintierdurchlässigen Zäunen ohne sichtbaren Sockel zulässig (siehe Punkt 6.9 der Begründung zum Bebauungsplan).

5. Zusammenfassung

Durch die geplante Ausweisung der 4 Bauparzellen sind keine negativen Auswirkungen auf die Tier und Pflanzenwelt im fraglichen Gebiet zu erwarten. Die geplante Bebauung hat auch keine negativen Auswirkungen auf kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet „Adlhausen-Flurstraße“ nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung des Baugebiets.