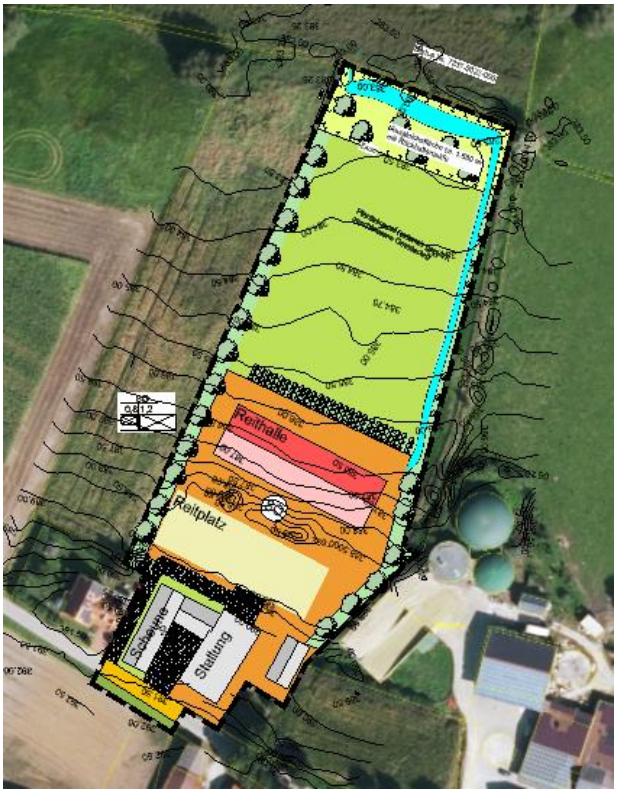
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES „SO REITHALLE AICHA“ IN AICHA

Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf



Übersichtslageplan

Stand: 17.09.2026

Planverfasser
Bebauungsplan:

INGENIEURBÜRO MARTIN HUBER
DIPL. ING. FÜR BAUWESEN
REGENSBURGER STR. 24, 84048 MAINBURG
Tel.: 08751/86 800
Fax.: 08751/86 80-80
e-mail: info@ing-huber.com
Prj.-Nr.: 2025-291

Dr. Johann Bergermeier
1. BÜRGERMEISTER

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Erwin Fröschl

INHALTSVERZEICHNIS

A Begründung 4

A.1 Anlass und Erfordernis der Planung, Zielsetzungen 4

A.2 Verfahren 5

A.3 Ausgangssituation 6

A.3.1 Lage und Größe 6

A.3.2 Topographische Verhältnisse 6

A.3.3 Eigentumsverhältnisse 6

A.3.4 Verkehrserschließung 7

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen 9

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan 9
A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan 11
A.4.3 Naturschutzrecht 12
A.4.4 Wasserhaushalt 12
A.4.5 Wassersensibler Bereich 12

A.5 Planinhalt 12

A.5.1 Planungsziele 12

A.5.2 Art der baulichen Nutzung 12

A.5.3 Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der Vollgeschosse / Wandhöhe 12

A.5.4 Dachneigung, Dachformen, Dachaufbauten, Giebel 13

A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen 13

A.5.6 Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze 13

A.5.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen 13

A.5.8 Umgebung des Planungsraumes 13

A.5.9 Immissionsschutz / Schallschutzgutachten 14

A.6 Versorgung und Entsorgung 14

A.6.1 Energieversorgung 14

A.6.2 Telekommunikationsnetz 14

A.6.3 Wasserversorgung 15

A.6.5 Abwasser 15

A.6.6 Regenwasser 15

A.6.7 Grundwasser / Wassersensibler Bereich 15

A.6.8 Altlasten 16

A.6.9 Denkmalschutz 16

A.6.10 Müllentsorgung 16

A.6.11 Brandschutz 17

A.6.12 Landwirtschaftliche Emissionen 17

B Rechtsgrundlagen 18

Umweltbericht 19

Begründung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Reithalle Aicha“ in Aicha

Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis der Planung, Zielsetzungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Reitanlage zu schaffen. Aufgrund der besonderen betrieblichen Anforderungen, der Flächenintensität sowie der mit der Nutzung verbundenen Emissionen ist eine Zuordnung zu den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO nicht sachgerecht. Die Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO ist daher erforderlich, um die Nutzung eindeutig zu definieren und städtebaulich zu steuern.

Das Plangebiet liegt am Nordwestrand von Aicha in einem überwiegend landwirtschaftlich geprägten Raum. Die Umgebung ist durch offene Landschaftsstrukturen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet. Die geplante Nutzung nimmt diesen Charakter auf und fügt sich funktional und räumlich in die vorhandene Siedlungs- und Landschaftsstruktur ein. Durch die randliche Lage des Sondergebiets wird sichergestellt, dass Nutzungskonflikte mit schutzbedürftigen Wohnnutzungen vermieden oder auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine maßstäbliche Bebauung mit untergeordneten Bauhöhen sowie eine klare Gliederung der Nutzungsbereiche vor. Stallgebäude, Reitflächen und Nebenanlagen werden so angeordnet, dass eine geordnete Betriebsführung möglich ist und gleichzeitig das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Grünflächen und landschaftsgestaltende Maßnahmen dienen der Einbindung der Anlage in die Umgebung und übernehmen Funktionen des Sicht-, Immissions- und Übergangsschutzes.

Die geplante Reitanlage erfüllt neben sportlichen und betrieblichen Zwecken auch eine wichtige infrastrukturelle Funktion für den ländlichen Raum. Damit leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Stärkung regionaler Wertschöpfung und zur Sicherung standortgebundener Arbeits- und Ausbildungsplätze.

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das durch den Betrieb der Anlage entstehende Verkehrsaufkommen ist standortverträglich und kann innerhalb der vorhandenen Infrastruktur bewältigt werden. Durch entsprechende Festsetzungen zu Stellplätzen, Zufahrten und internen Verkehrsflächen wird eine geordnete Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs gewährleistet.

Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Nutzung ist landschaftstypisch und steht in einem funktionalen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Prägung des Umfelds. Eingriffe in Natur und Landschaft werden

durch geeignete Maßnahmen minimiert und im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen. Die Offenhaltung weiter Teile des Plangebiets trägt zur Wahrung des Landschaftsbildes bei.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Er ermöglicht eine sinnvolle und nachhaltige Nutzung bislang untergeordneter Flächen, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen oder bestehende Nutzungen zu verdrängen.
Der Geltungsbereich des Sondergebietes umfasst die Grundstücksflächen der Fl. Nrn. 382, 429/1, 429/2 (TF), 400 (TF) Gemarkung Tollbach.

Darstellung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Reithalle Aicha“

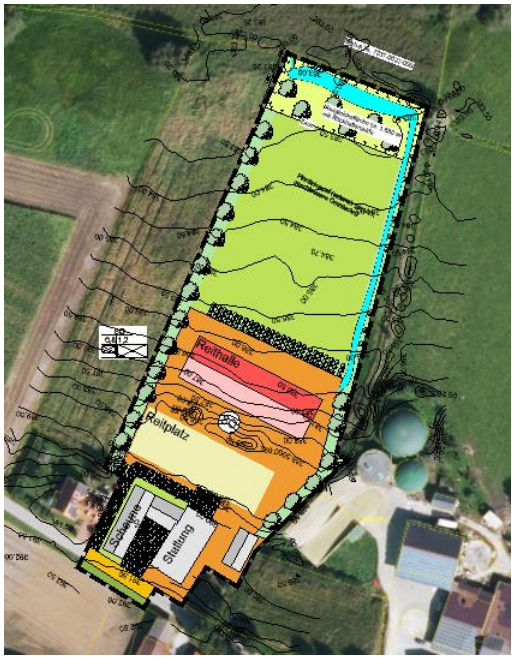


Abb. Darstellung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Reithalle Aicha“ Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2025

A.2 Verfahren

Der Marktrat hat in seiner Sitzung vom __.__.____ beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Reithalle Aicha“ aufzustellen.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Reithalle Aicha“ hat vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.
Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Reithalle Aicha“ in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am __.__.____.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet „SO Reithalle Aicha“ des Ortsteils Aicha im Markt Siegenburg gehört zum Landkreis Kelheim. Die Entfernung zur Ortsmitte von Siegenburg beträgt ca. 2,5 km. Der Geltungsbereich des Sondergebietes „SO Reithalle Aicha“ weist eine Gesamtfläche von ca. 17.752 m² auf und umfasst die Grundstücksflächen der Fl. Nrn. 382, 429/1, 429/2 (TF), 400 (TF) Gemarkung Tollbach.

A.3.2 Topographische Verhältnisse

Bei dem überplanten Gebiet „SO Reithalle Aicha“ handelt es sich um ein von Ost nach West leicht ansteigendes Gelände in einer Höhenlage von ca. 395 m ü. NN bis ca. 398 m ü. NN. Das Gelände steigt von Süd nach Nord von 384 m ü NHN auf 390 m ü NHN an.

A.3.3 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:
Fl. Nrn. 382, 429/1, 429/2 (TF), 400 (TF) Gemarkung Aicha - privater Besitz
Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes befinden sich in der Gemarkung Aicha.

Darstellung der Flächennutzung



Abb. Flächennutzung der Hauptflächen im Bestand / Geltungsbereich
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2025, orthogonales Bild

A.3.4 Verkehrserschließung

Überörtliches Verkehrsnetz

Die unmittelbar nächstgelegene, bedeutende regionale Verkehrsverbindung stellt die Autobahn 93 von Dreieck Holledau nach Regensburg dar. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 6,0 km westlich vom Baugebiet.

Darstellung der überörtlichen Verkehrsverbindungen



Abb. Darstellung der überregionalen Verkehrsverbindungen
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Interne Erschließung

Die Zufahrten zum Plangebiet erfolgt über die Verbindung der bestehenden Straßen.

Darstellung der internen Erschließung des Gebietes



Abb. Darstellung der internen Erschließung
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2025

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 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 weiter konkretisiert werden. Der Maßstab ist stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen, in der den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen gleichwertig Rechnung getragen wird. Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde nach den Gebietskategorien dem ländlichen Raum zu. Die Gemeinde Aicha ist regionalplanerisch der Region 11 - Regensburg zugeordnet und liegt nahe der südlichen Regionsgrenze.

Eine weitere Verbesserung der Lebensbedingungen in der Region ist geboten, um Abwanderungen, vor allem von jungen Menschen in andere Regionen, vorzubeugen. Dabei gilt es insbesondere, die teilweise erheblichen Entwicklungsunterschiede zwischen den einzelnen Teilräumen innerhalb der Region durch bevorzugte Stärkung der schwächer entwickelten Gebiete abzubauen, um eine größere innerregionale Ausgewogenheit zu erreichen. Diese Ausgewogenheit beinhaltet gleichwertige Lebensbedingungen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertigkeit von ländlich und städtisch geprägten Gebieten.

Regionalplan Region Regensburg (11)

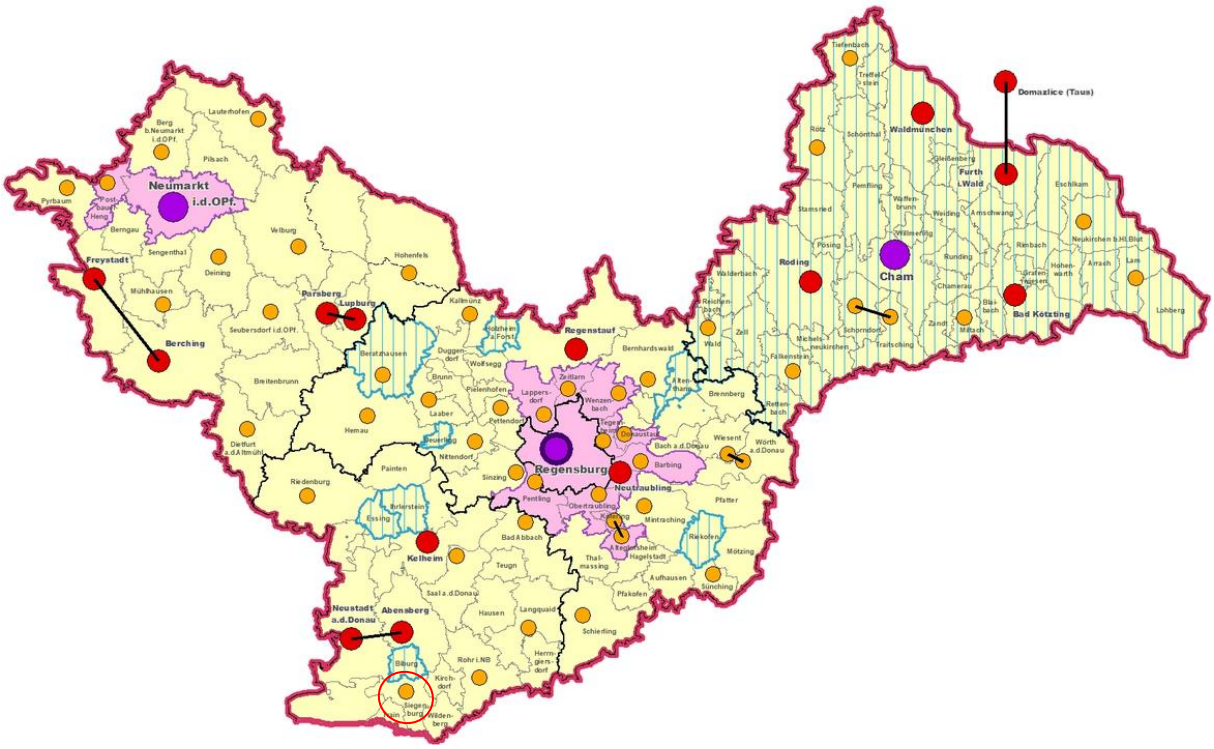


Abb. Ausschnitt Regionalplan der Region Regensburg.
Im Süden der Region Regensburg liegt der Markt Siegenburg (rot eingekreist).

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Aicha verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan wird die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel erforderlich.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



Abb. Flächennutzungsplan

A.4.3 Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine kartierte Biotope.

A.4.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

A.4.5 Wassersensibler Bereich

Das Plangebiet liegt innerhalb von Wassersensiblen Bereichen.

A.5 Planinhalt

A.5.1 Planungsziele

Zielsetzung der Planung ist die Umwandlung eines Teils der Flächen in ein Sondergebiet sowie eine gleichzeitige Verbesserung der städtebaulichen Situation an dieser Stelle.
Die Ziele entsprechend den Bestimmungen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern Pkt. 1.2.2 (Verminderung der Abwanderung) und Pkt. 5.1 (Erhaltung und Verbesserung der leistungsfähigen mittelständischen Unternehmen).
Die Ausgleichsflächen werden genauer im Umweltbericht erläutert.

A.5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausgelegt auf folgende Arten der baulichen Nutzung:
- Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Sondergebiet nach § 11 BauNVO Freizeit und Erholung mit der Zweckbestimmung Pferdereitsport und Theraphie

Im Sondergebiet sind nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Unterbringung und der Pflege von Pferden und dem Reitsport dienen.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Reithalle und Bewegungshalle für Pferde

- Stallungen

- Reitplatz

- Lagergebäude für Maschinen und Futtermittel

- Düngstätte

- Pferdeschwimmbecken

- Übernachtungsmöglichkeit für Pferdebesitzer, deren Pferde in Therapie sind

A.5.3 Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der Vollgeschosse / Wandhöhe

GRZ / GFZ

Festgesetzt werden eine zulässige Grundflächenzahl von maximal 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von maximal 1,2.

ZULÄSSIGE WANDHÖHE
Die zulässige Wandhöhe für die Sondergebiete ist eine maximale Traufhöhe von 10,00m zulässig. Das Maß gilt ab unverändertes Geländeniveau bis zu den äußeren Schnittlinien der Dachhaut bzw. der dem höchsten Punkt der Oberkante der baulichen Anlage.

A.5.4 Dachneigung, Dachformen, Dachaufbauten, Giebel

Die Dächer sind als Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD) zulässig.
Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit – grau bei Pultdach und Flachdach. Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut auch Bahnendeckung in Blech / Titanzink / Edelstahl oder Gründach zulässig.

A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen gemäß Art. 6 BayBO.

A.5.6 Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

A.5.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die im Norden vorgeschriebene Bepflanzungen bilden eine natürliche Abschirmung des SO gegenüber der freien Landschaft.
Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grünordnung sollen die Auswirkungen der geplanten Nutzung minimiert werden. Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht genauer erläutert. Es werden keine Biotopkartierten Flächen zerstört. Es werden keine Grünflächen außerhalb des Kernbereiches zerstört.

- Vermeidung von größeren Geländebewegungen
- Sickerfähige Beläge für PKW-Stellplätze
- Kleintierdurchlässige Einzäunung
- Empfohlene Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik (regenerative Energieerzeugung)

A.5.8 Umgebung des Planungsraumes

Zukünftig soll diese Fläche als Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Die Umgebung ist landwirtschaftlich und mit Wohnbau durchmischt.

A.5.9 Immissionsschutz / Schallschutzgutachten

Sofern für die innerhalb des Geltungsbereichs ansässigen Betriebe Neugenehmigungen, Erweiterungen oder wesentliche Änderungen beantragt werden, soll von der zuständigen Genehmigungsbehörde im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die bestehenden und geplanten Anlagen zu keinen unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen führt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche sämtlicher anlagenbezogener Emittenten vergleichend mit den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu bewerten.

A.6 Versorgung und Entsorgung

A.6.1 Energieversorgung

Das Plangebiet wird durch die

Bayernwerk AG

mit elektrischer Energie versorgt.

Regenerative Energiequellen
Zur Energieeinsparung wird empfohlen, alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen, wie z. B. durch die Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

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

A.6.2 Telekommunikationsnetz

Die Errichtung von Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH bzw. Deutsche Telekom Technik GmbH. Für die Breitbandversorgung werden Leerrohre für ein Glasfaserkabel verlegt.
Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der bestehenden Telekommunikationsanlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur in Deggendorf in die genaue Lage einweisen lassen.

A.6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Ortsteils Aicha erfolgt durch den Wasserzweckverband Siegenburg -Train gesichert.
Der Planungsbereich kann an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen und langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

A.6.5 Abwasser

Das Schmutzwasser wird dem Kanal zugeleitet.

A.6.6 Regenwasser

Bei sickerfähigem Untergrund ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in dem Plangebiet über eine breitflächige Versickerung dem Untergrund zuzuführen. Die Sickerfähigkeit im Bereich des Perkatals ist nicht vorhanden. Deshalb wird das Wasser über Mulden am Rand des Geltungsbereiches in eine Rückhaltemulde im Norden geführt und von dir gedrosselt in den Perkabach geleitet.

A.6.7 Grundwasser / Wassersensibler Bereich

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Auf die Anzeigepflicht gemäß Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Teile des Geltungsbereichs liegen in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu berechneten Überschwemmungsgebietsflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

Der wassersensible Bereich deutet auf eine Überschwemmungsgefährdung eines Teilbereichs des Bebauungsplanumgriffs hin. Die Überschwemmungsgefährdung ist zu überprüfen und ggf. das Überschwemmungsgebiet unter Zugrundelegung eines hundertjährlichen Hochwasserereignisses (HG100) zu ermitteln. Wir verweisen diesbezüglich auf Absatz 3.3.2 der „Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben“ (ARGE BAU, Stand: 26.11.2018).

Im Jahr 2019 hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, deren Anwendung wir empfehlen. Diese Arbeitshilfe soll Gemeinden und ihren Planern bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken unterstützen. So werden z. B. konkrete Strategien und Festsetzungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie den ermittelten Hochwassergefahren im Rahmen der Bauleitplanung begegnet werden kann.

Nach § 77 Abs. 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Abweichung ist nur aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit zulässig. Der anzulegende Maßstab für die Überwindung dieses Belanges ist ähnlich streng wie eine ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 2 WHG.

Soweit der Allgemeinwohlbelang überwunden werden kann und die Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet damit zulässig ist, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG).

Der Wasserabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden (§§ 5 und 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WHG, Art. 46 Abs. 6 BayWG und Art. 49 BayWG).

A.6.8 Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Staatliches Abfallrecht zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen. Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind funktionstüchtig und beprobbar zu erhalten.

A.6.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.
Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige einer der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6.10 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene. Die Müllabfuhr erfolgt dabei regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Die Abfallbehälter sind auf der dafür vorgesehenen Fläche bereitzustellen.

A.6.11 Brandschutz

Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIMBI 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 Feuerwehrgesetztes (VollBek-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 (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. Die Bemerkungen sind im Zuge der Erschließungsplanung und im Zuge der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen.

A.6.12 Landwirtschaftliche Emissionen

Da sich im Umfeld landwirtschaftliche Nutzflächen befinden, können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten und sind zu dulden.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung vom 01.11.2020

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI 2007, S. 588), in der Fassung vom 23.12.2020

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung

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) in der aktuell gültigen Fassung

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791- 1-U), in der aktuell gültigen Fassung

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), in der aktuell gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtsversammlung (BayRS 2242 – 1-WK), in der aktuell gültigen Fassung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, in der aktuell gültigen Fassung

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, in der aktuell gültigen Fassung

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

Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Ausgleichsflächenberechnung nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

1. *Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung und Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang, sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.*

Der Bebauungsplan wird aufgestellt um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Reithalle zu schaffen. Aufgrund der besonderen Anforderungen in Bezug auf die Fläche sowie der mit der Nutzung verbundenen Emissionen ist die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO erforderlich um die Nutzung eindeutig zu definieren.
Im Ortsteil Aicha soll daher auf Fl. Nr. 382 in der Gemarkung Aicha unter Berücksichtigung städtebaulicher, grünordnerischer und naturschutzfachlicher Belange der Bau einer Reithalle mit Nebenanlagen ermöglicht werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 382, 429/1, 429/2 (TF) und 400 (TF) Gemarkung Tollbach und hat eine Gesamtfläche von 17.752 qm. Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Aicha in einem überwiegend landwirtschaftlich geprägten Raum. Die Umgebung ist durch offene Landschaftsstrukturen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie durch eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet. Im Norden, anschließend an den Geltungsbereich befindet sich eine ausgedehnte biotopkarierte Fläche (Biotop Nr. 7237-0032-006 – Perkabachtal). Die geplante Ausweisung als „SO Reithalle Aicha“ hat keine negativen Auswirkungen auf den Biotopbereich. Der im Süden verlaufende örtliche Wanderweg wird durch die geplante Baugebietsausweisung in seiner Funktion nicht beeinträchtigt. Die Verkehrsrechtliche Erschließung erfolgt über vorhandene Straßen. Ein zusätzlicher Flächenbedarf ist daher nicht erforderlich.



Auszug aus dem Bebauungsplan
Schwarz umrandeter Bereich = Geltungsbereich

Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.
Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB § 1a) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist. (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, insbesondere Abs. 4 - Umweltprüfung).
Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden nach § 2a BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad sowie die Struktur des Umweltberichts orientieren sich an den Angaben in Anlage 1 zum BauGB sowie an den Vorgaben des UVPG. Der Umweltbericht bildet als zentrales Dokument der Umweltprüfung einen gesonderten Teil der Bebauungsplan Begründung und ermöglicht der Gemeinde eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen und findet Eingang in die Planung.
Da das Planvorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Absatz 1 BNatSchG darstellt, ist gleichzeitig die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m §§ 13-17 BNatSchG zu beachten, d.h. die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Folgende Fachgesetze bilden die Grundlage des Umweltberichts in der Bauleitplanung.
- EU Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landespflege
- § 1 BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023
- das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau- EAG in der Fassung vom 20. Juli 2004) Umweltschützende Belange werden durch folgende Zielvorgaben formuliert:
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen
- Darstellen von geeigneten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs.
- Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze Wasser, Klima, Luft und des Landschaftsbilds werden im Bebauungsplan getroffen.

- das Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG
Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Wild- und Nutztiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre, das Klima sowie Kultur und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 20 geändert.

- Das Bundes- Bodenschutzgesetz - BBodSchG
Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Im Geltungsbereich kommt es zu einer Bodenversiegelung die jedoch durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden kann.
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ist die zur Bebauung vorgesehene als Fläche für die Landwirtschaft (Dauergrünland) ausgewiesen.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Wie im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ dargestellt wird, sollen einerseits das Bauen gefördert und gleichzeitig umweltschützende Belange berücksichtigt werden.
Grünordnung / grünordnerische Zielsetzung
Die Vorgaben und Festsetzungen im Bebauungs- / und Grünordnungsplan haben zum Ziel eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten sowie eine Einbindung in Umgebung durch die Randeingrünung entlang der Westseite und Ostseite. Die einschlägigen Fachgesetze sind bezüglich ihrer Aussagen überprüft und bei der Aufstellung des Bebauungsplans, soweit erforderlich, berücksichtigt worden.

3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden.

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv als Pferdekoppel genutzt. Der Geltungsbereich liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Die vorgesehene Nutzung hat jedoch keinen negativen Einfluss auf diesen Status.



Rote Umrandung = Geltungsbereich
Hellbraune Linie = Örtliche Wanderwege

Der im Süden verlaufende örtliche Wanderweg wird in seiner Funktionsfähigkeit durch die geplante Sondergebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Der Biotopbereich im Norden liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Negative Auswirkungen auf den Biotopbereich sind nicht zu erwarten.
Bei der Eingriffsfläche selbst handelt es sich um einen anthropogen überprägten bindigen Boden. Derzeitige Nutzung als Pferdekoppel. Eine Baugrunduntersuchung wurde bisher nicht durchgeführt. Auf Grund der in der Nähe vorhandenen Bebauung sowie der Höhenlage ist jedoch von einem niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen.
Die geplante Bebauung hat auch keine Auswirkungen auf kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.



Blick von Nordosten nach Südwesten



Blick von Süden nach Norden. Schilfbestand = Biotopbereich Perkabachtal

3.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind in Zusammenhang mit der angestrebten Ausweisung der Flächen als SO Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung. Durch die geringe Flächengröße sowie die Lage und die Umgebung ist der

Geltungsbereich ohnehin nicht für die Erholungsfunktion geeignet. Für Erholungssuchende steht das Perkabachtal zur Verfügung. Mit Lärm- und Geruchsbelästigung ist auf Grund der geplanten Nutzung in geringem Umfang zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds ist weitgehend auszuschließen, da die städtebauliche Konzeption eine maßstäbliche Bebauung mit untergeordneten Bauhöhen sowie eine klare Gliederung der Nutzungsbereiche vorsieht. Stallgebäude, Reitflächen und Nebenanlagen werden so angeordnet, dass eine geordnete Betriebsführung möglich ist und gleichzeitig das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Durch die randliche Lage des Sondergebiets wird sichergestellt, dass Nutzungskonflikte mit schutzbedürftigen Wohnungen vermieden oder auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Um das Perkabachtal offen zu halten wurde der Geltungsbereich des SO nur bis zur Nordgrenze der im Osten bereits vorhandenen Biogasanlage geplant.

3.2 Schutzgut Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.
Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000 Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrütergebieten.
Das Planungsgebiet wurde bisher intensiv als Pferdekoppel genutzt. Durch diese Nutzung kann ausgeschlossen werden, dass sich die Fläche als Brutplatz für Bodenbrüter (Feldlerche, Rebhuhn) eignet.
Geeignete Habitate für Zauneidechsen (Heckensäume, Böschungen. Altgrasfluren, Straßenränder) sind im Geltungsbereich und den daran angrenzenden Flächen ebenfalls nicht vorhanden.

3.3 Schutzgut Pflanzen



Schilfbestand im Norden

Da der Geltungsbereich bisher intensiv als Pferdekoppel genutzt wurde befinden sich auf dem Grundstück und im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken keine schützenswerten Pflanzenbestände. Der Biotopbereich (Nr. 7237-0032-006 „Perkabachtal zwischen Pickenbach und Abensaue“ – Hauptbiotoptyp Seggen- oder binsenreiche Naßwiesen, Sümpfe) wird durch die geplante Ausweisung eines Sondergebiets nicht beeinträchtigt. Durch die geplante Ausgleichsmaßnahme im Norden des Geltungsbereichs wird bisher vorhandene Biotopbereich um 1.680 qm vergrößert.

Biotop Nr. 7237-0032-006 nördlich der Einzäunung



Auszug aus Geoportal Bayern mit Eintragungen
Angrenzendes Biotop - Rote Umrandung = Geltungsbereich

3.4 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Natürlich wird durch die geplante Bebauung ein Teil des Bodens versiegelt und so dem Naturhaushalt entzogen. Der Oberboden ist so abzutragen und zu lagern, dass er jederzeit wieder zur Gartenanlage oder sonstige Kulturzwecke verwendet werden kann. Im Geltungsbereich befinden sich keine bekannten Altlasten oder sonstige schädliche Bodenbeeinträchtigungen. Es handelt sich um einen anthropogen überprägten bindigen Boden. Der Ausgleich für diesen Eingriff erfolgt im Norden der Fl. Nr. 382 in der Gemarkung Aicha (näheres siehe Ausgleichsflächenberechnung Punkt 11).

3.5 Relief

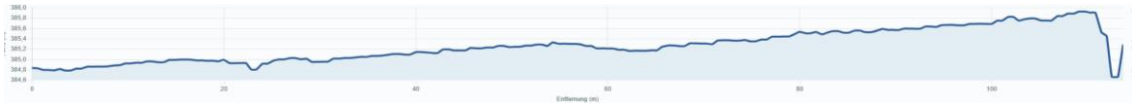
392,30 ü. NN 383,65 ü. NN



Das Gelände fällt von Süden nach Norden von 392,30 m ü. NN auf 383,65 m ü. NN

384,83 ü. NN 385,90 ü. NN

GRABEN



Das Gelände steigt von Westen nach Osten von 384,83 m ü. NN auf 385,90 m ü. NN

3.6 Schutzgut Wasser

3.6.1 Grundwasser

Mit dem Schutzgut Wasser ist mit dem Ziel umzugehen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Es handelt sich hier um ein Gebiet mit niedrigem Grundwasserflurabstand. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch den geplanten Bau der Reithalle bei Einhaltung aller Vorschriften nicht zu erwarten.

3.6.2 Oberflächenwasser

Die bisher bestehenden offenen Flächen nehmen Regenwasser auf und leiten dieses gefiltert in den Untergrund ab. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass soweit dies möglich ist unbelastetes Oberflächenwasser direkt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird (z. B. Versickerung des Regenwassers vor Ort, Regensickerbecken für private Flächen, Zisternen). Das Oberflächenwasser wird über eine Mulde nach Norden abgeführt und erhält einen Überlauf in einen Nebenarm des Perkabachs. Offenes Oberflächenwasser (z.B. Weiher) ist im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten jedoch innerhalb von wassersensiblen Bereichen.

3.7 Schutzgut Klima und Luft

Der Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7 – 8 °C.
Der Betrachtungsraum weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf. Durch die geplante teilweise Versiegelung (Bebauung) erhöht sich die bodennahe Temperatur geringfügig. Durch die Zunahme des PKW Verkehrs, sowie durch Hausbrand erhöht sich die Schadstoffkonzentration in der Luft geringfügig.

3.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Nordwestrand des Ortsteils Aicha in einem überwiegend landwirtschaftlichen Raum. Die Umgebung ist durch offen Landschaftsstrukturen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet. Die geplante Nutzung nimmt diesen Charakter auf und fügt sich funktional und räumlich in die vorhandene Siedlungs- und Landschaftsstruktur ein. Die städtebauliche Konzeption sieht eine maßstäbliche Bebauung mit untergeordneten Bauhöhen sowie eine klare Gliederung der Nutzungsbereiche vor. Die gesamte Anlage wird mit einem 5 m breiten Gehölzbestand entlang der Grundstückgrenzen begrünt. Eine zusätzliche

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist somit nicht gegeben. Mehr Einfluss auf das Landschaftsbild hat die vorhanden Biogasanlage im Osten des Geltungsbereichs.

3.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Funde sind und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden kann. Güter dieser Art sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt bzw. werden auch nicht vermutet. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,2 km.

3.10 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Während der Erschließungs- und Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen und visuellen Effekten kommen. Auf die Einhaltung der Ruhezeiten ist zu achten.
Die Abfälle durch Hausmüll werden durch den örtlichen Entsorger fachgerecht entsorgt. Die fachgerechte Entsorgung des Abwassers ist durch den Anschluss an die örtliche Kanalisation gewährleistet. Auf Grund der vorgesehenen Bebauung sind keinen Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung / Abwasserreinigung zu erwarten.

3.11 Nutzung erneuerbarer Energien

Es wird empfohlen erneuerbare Energien zu nutzen (Photovoltaikanlagen, Solaranlagen). Der Einbau von Wärmepumpen wird angeregt.

3.12 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Dauergrünland dargestellt. Der Flächennutzungsplan / Landschaftsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 20 geändert.

3.13 Luftqualität

Durch die geplante Ausweisung als Baugebiet erhöht sich die Schadstoffkonzentration durch Bauarbeiten und Hausbrand geringfügig. Die geplante Bebauung hat wegen ihrer offenen Bauweise sowie der relativ geringen Gesamtfläche keine kleinklimatischen Auswirkungen auf Luftaustauschbahnen.

3.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Neuversiegelung von Flächen im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit erwarten lassen.

3.15 Schutzgut Fläche

Durch die vorhandene Infrastruktur ist die geplante Anordnung der Reithalle vorgegeben. Weitere Planungsmöglichkeiten wurden daher nicht untersucht.

3.16 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit der Schutzgüter

SCHUTZGUT	ERHEBLICHKEIT
Mensch	gering
Tier	gering
Pflanzen	gering
Boden	gering

SCHUTZGUT	ERHEBLICHKEITEN
Relief	gering
Grundwasser	gering
Oberflächenwasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht gegeben
Emissionen, Abfälle Abwasser	gering
Nutzung erneuerbarer Energien	positiv
Luftqualität	gering
Fläche	gering

4 *Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Bebauleitplanverfahrens.*

Wirkfaktoren

Bezüglich der Wirkungsdauer bzw. –zeitpunkts muss man nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen unterscheiden.
Anlagebedingte Umweltauswirkungen (**a**) entstehen durch die Realisierung des Vorhabens und der erforderlichen Infrastruktur und haben langanhaltende bzw. dauerhafte Folgen.
Baubedingte Wirkfaktoren (**b**) beeinträchtigen die Umwelt nur vorübergehend während der Bauphase.
Unter nutzungsbedingten Wirkfaktoren (**n**) versteht man die beabsichtigten Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

Wirkraum

In der Analyse werden die Auswirkungen nach folgendem Schema bewertet.

positiv	++
bedingt positiv	+
neutral	+-
bedingt negativ	-
negativ	--
nicht gegeben	o

4.1 Wirkanalyse bei Durchführung der Planung

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG	WIRKFAKTOR
Mensch	Gerüche	-	a, b, n
	Luftverunreinigung	-	a, n
	Lärm	-	a, b, n
	Staubentwicklung	-	b
	Arbeitsplätze	++	b, n
	Erholung und Freizeit	++	n
	Erschütterungen	-	b
Tier	best. Biotopverbund	o	---------
	Ausbreitungsmöglichkeiten	o	---------
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	-	a
	vorhandener Lebensraum	-	a, n
	Ausbreitungsmöglichkeiten	-	a, n
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	-	a, n
	Erosionsvermeidung / -verringerung	o	-------
Boden	Bodenbewegung	+-	a
	Untergrundverhältnisse	o	--------
	Versiegelung	-	a
	Geologie	o	--------
	Bodendenkmäler	o	--------
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	-	a
	Wasserrückhalt	-	a
	Grundwasserverschmutzung	o	--------
	Versiegelung	--	a
	Wasserschutzgebiet	o	--------
	Abwasser	-	n
	Einfluss auf Gewässer	o	--------
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	o	--------
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	o	--------
	regionale Luftqualität	-	n
	Emissionen	-	b, n
Landschaftsbild			
	Landschaftscharakter	o	--------
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	o	--------
	Eingrünende Gehölzstrukturen	+	a, n
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	o	--------
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	o	--------

4.2 Wirkanalyse bei Nicht - Durchführung der Planung

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG
Mensch	Gerüche	++
	Luftverunreinigung	++
	Lärm	++
	Staubentwicklung	+
	Arbeitsplätze	--
	Erholung und Freizeit	--
	Erschütterungen	o
Tier	best. Biotopverbund	o
	Ausbreitungsmöglichkeiten	o
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	++
	vorhandener Lebensraum	o
	Ausbreitungsmöglichkeiten	+-
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	o
	Erosionsvermeidung /-verringerung	o
Boden	Bodenbewegung	++
	Untergrundverhältnisse	++
	Versiegelung	++
	Geologie	o
	Bodendenkmäler	o
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	++
	Wasserrückhalt	++
	Grundwasserverschmutzung	+-
	Versiegelung	++
	Wasserschutzgebiet	o
	Abwasser	++
	Einfluss auf Gewässer	o
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	o
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	o
	regionale Luftqualität	++
	Emissionen	o
Landschaftsbild , Landschaftscharakter		o
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	o
	Eingrünende Gehölzstrukturen	-
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	o
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	o

5 ***Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.***

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- 5 m breite Randeingrünung entlang der Grundstücksgrenzen
- Teilweise Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch versickern vor Ort, durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zisternen.
- Kleintierdurchlässige Einzäunung (Mindestabstand zum anstehenden Gelände 15 cm
- empfohlene Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik
- Ausgleichsmaßnahmen auf Fl. Nr. 382 in der Gemarkung Aicha (näheres siehe Ausgleichsflächenberechnung Punkt 11).

6 ***In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.***

Durch die bereits vorhandene Infrastruktur sowie durch die geplante Nutzung ist eine andere Planung nicht zielführend. Weitere Untersuchungen z. B. alternative Standorte wurden daher nicht untersucht.

7 ***Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umgebung.***

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Umwandlung der bisher intensiv genutzten Flächen zu erwarten sind, sind auch keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Der Erforderliche Ausgleich wird auf Fl. Nr. 382 in der Gemarkung Aicha erbracht.

8 ***Monitoring***

Die Ausgleichsflächen sind in den ersten 5 Jahren nach Beginn der Pflegemaßnahmen in Bezug auf den angestrebten Zielzustand hin zu überprüfen. Nach Erreichung des Zielzustands (5 bis 10 Jahre) ist eine erneute Prüfung durchzuführen.

9 ***Zusammenfassung***

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Berücksichtigt man die durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan gesicherten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die zu erbringende Ausgleichsfläche so sind diese als gering bzw. nicht erheblich einzustufen.

10 ***Beschreibung der wichtigsten Merkmale des verwendeten technischen Verfahrens bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind.***

Das geplante Baugebiet wurde vor Ort und anhand eines Luftbilds beurteilt. Die Aussagen des Regionalplans 11 wurden mit einbezogen, ebenso die Artenschutzkartierung für den Landkreis Kelheim. Die Aussagen zum Denkmalschutz wurden in die Planung mit aufgenommen.

11 AUSGLEICHSFLÄCHENBERECHNUNG



Auszugleichende Fläche = 5.600 qm

Ausgangszustand: G 11 BayKompV = Intensiv genutztes Grünland
(der zeitige Nutzung Pferdekoppel) = 3 WP

Berechnung der auszugleichenden Wertepunkte:

Ausgangszustand: Tiergehege G 11 BayKompV
Pferdekoppel vegetationsarm = 3 WP
5.600 qm x 3 WP x 0,8 GRZ = 13.440 WP

Der Ausgleich erfolgt im Norden der Fl. Nr. 382 in der Gemarkung Aicha

Zielzustand: R 121 (BayKompV)
Schilf - Wasserröhrrichte = 11 WP

Berechnung des Flächenbedarfs: Aufwertungsfaktor = 8 WP
13.440 : 8 = 1.680 qm

Entwicklungszeitraum: 5 bis 10 Jahre

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels: Pflanzung von Erlen (Alnus glutinosa) und Weiden (Salix alba)
Pflanzenqualifikation:
v. Hei. ab 6 cm Umfang, Höhe 200 / 250 cm
15 Stück
Oberboden mit Grubber aufreißen. Schilfbewuchs aus dem unmittelbar angrenzenden Bestand durch Sukzession.

12 LITERATURVERZEICHNIS UND VERWENDETE UNTERLAGEN

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) Landkreis Kelheim Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Bearbeitung: Projektgruppe „Arten- und Biotopschutzprogramm“, München, März 1999.

Biotopkartierung und Artenschutzkartierung Bayern, digitaler Datenbestand. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (**LfU**), Augsburg, Zugriff 2023.

Geodaten Online BayernAtlas plus, https://geoportal.bayern.de/, Zugriff: Januar 2025.

Geologische Karte von Bayern, 1:25.000. – Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), über www.geopor-tal.bayern.de

Bodenschätzung. – Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), übewww.geopor-tal.bayern.de, Stand 03.02.2022.

Regionalplan Landshut, Region 11 – Regensburg

Standortkundliche Landschaftsgliederung von Bayern © Bayerisches Geologisches Landesamt, München 1991

Online Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU-online-Arbeitshilfe), http://www.lfu.bay-ern.de/natur/sap/arteninformationen/).

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan
Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Markt Siegenburg.
Planfertiger Kritschel, Mahl Wartner – Rechtsgültig seit 25.10.2000

Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (BayStMI) und Bayerisches Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (BayStMUGV), Hrsg., München, Januar 2006.

Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.

Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18 März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

12 GUTACHTEN UND MITTEILUNGEN / SONSTIGE GRUNDLAGEN

Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)
Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.2014)