Änderung des Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplanes in Adlhausen bei Langquaid, DB Nr. 6 mit der Bezeichnung „Pferde- und Therapiezentrum Schloss Adlhausen“

Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO
Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Übersichtslageplan

Stand: 13.10.2026

Planverfasser
Bebauungsplan:

Herbert Blascheck
1. BÜRGERMEISTER

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Erwin Fröschl

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.: 2025-372

INHALTSVERZEICHNIS

A Begründung 4

A.1 Anlass und Erfordernis der Planung, Zielsetzungen 4

A.2 Verfahren 6

A.3 Ausgangssituation 7

A.3.1 Lage und Größe 7

A.3.2 Topographische Verhältnisse 7

A.3.3 Eigentumsverhältnisse 7

A.3.4 Verkehrserschließung 8

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen 11

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan 11
A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan 12
A.4.3 Naturschutzrecht 13
A.4.4 Wasserhaushalt 14
A.4.5 Wassersensibler Bereich 14
A.4.6 Bestandsfotodokumentation 14

A.5 Planinhalt 17

A.5.1 Planungsziele 17

A.5.2 Art der baulichen Nutzung 17

A.5.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen 17

A.5.4 Umgebung des Planungsraumes 18

A.5.5 Immissionsschutz / Schallschutzgutachten 18

A.6 Versorgung und Entsorgung 18

A.6.1 Energieversorgung 18

A.6.2 Telekommunikationsnetz 19

A.6.3 Wasserversorgung 19

A.6.5 Abwasser 19

A.6.6 Regenwasser 19

A.6.7 Grundwasser / Wassersensibler Bereich 19

A.6.8 Altlasten 20

A.6.9 Denkmalschutz 21

A.6.10 Müllentsorgung 22

A.6.11 Brandschutz 22

A.6.12 Landwirtschaftliche Emissionen 23

B Rechtsgrundlagen..... 24

Umweltbericht 25

Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplanes „Pferde- und Therapiezentrum Schloss Adlhausen“ in Adlhausen, DB Nr. 6

Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO
Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis der Planung, Zielsetzungen

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Reitanlage mit ergänzender Nutzung für Pferdephysiotherapie 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 Ortsrand von Adlhausen 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, Therapie- 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. Die Integration einer Pferdephysiotherapie stellt eine spezialisierte Ergänzung des bestehenden Angebots dar und trägt zur Verbesserung der tiergesundheitlichen Versorgung in der Region bei. 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.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung der Verträglichkeit zwischen den unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets wird entlang der Grenze zum bestehenden Wohngebiet ein Streifen als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung dient der räumlichen Gliederung des Plangebiets und der Schaffung eines abgestuften Übergangs zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem Sondergebiet.
Das Dorfgebiet ist aufgrund seiner typischen Nutzungsstruktur besonders geeignet, eine vermittelnde Funktion zwischen unterschiedlichen Baugebieten zu übernehmen. Es ermöglicht eine Nutzungsmischung, die sich sowohl an der vorhandenen dörflichen Struktur von Adlhausen orientiert als auch zur Minderung möglicher Nutzungskonflikte beiträgt. Durch die Anordnung dieses Gebiets wird eine räumliche Trennung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und den betrieblich genutzten Flächen der Reitanlage erreicht, ohne die Funktionsfähigkeit der geplanten Nutzung einzuschränken.
Städtebaulich fügt sich das Dorfgebiet in die vorhandene Ortsstruktur ein und übernimmt eine ordnende Funktion innerhalb des Bebauungsplans. Die zulässige Bebauung orientiert sich in Maßstab und Ausprägung an der umgebenden Bebauung und trägt zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes bei. Ergänzende Grün- und Freiflächen innerhalb des Dorfgebiets verstärken die Übergangsfunktion und unterstützen die Einbindung des gesamten Plangebiets in die bestehende Siedlungsstruktur.
Die Ausweisung des Dorfgebiets trägt den Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung, indem sie eine nachhaltige, konfliktarme Entwicklung fördert und die Belange des Wohnens angemessen berücksichtigt. Insgesamt stellt das Dorfgebiet ein wesentliches städtebauliches Element dar, um die funktionale und räumliche Verträglichkeit zwischen den angrenzenden Nutzungen dauerhaft sicherzustellen.
Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 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. Die Festsetzung des Sondergebiets „Reitanlage und Pferdephysiotherapie“ ist daher städtebaulich gerechtfertigt und mit den übergeordneten Planungszielen des Marktes Langquaid vereinbar.
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücksflächen der Fl. Nrn. 37/2, 37/8 (TF), 144/1 (TF) und 144 (TF) Gemarkung Adlhausen.

Darstellung der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „Pferde- und Therapiezentrum Schloss Adlhausen“

Abb. Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes „Pferde- und Therapiezentrum Schloss Adlhausen“
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2025

A.2 Verfahren

Der Marktrat hat in seiner Sitzung vom 09.06.2026 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrietem Landschaftsplan „Pferde- und Therapiezentrum Schloss Adlhausen“ durch das Deckblatt Nr. 6 zu ändern.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplanes „Pferde- und Therapiezentrum Schloss Adlhausen“ hat vom 22.06.2026 bis 24.07.2026 stattgefunden.
Zum Entwurf des Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplanes „Pferde- und Therapiezentrum Schloss Adlhausen“ in der Fassung vom 13.10.2026 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 Feststellungsbeschluss erfolgte am __.__.____.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet „Pferde- und Therapiezentrum Schloss Adlhausen“ des Ortsteils Adlhausen im Markt Langquaid gehört zum Landkreis Kelheim. Die Entfernung zur Ortsmitte von Langquaid beträgt ca. 5 km. Der Geltungsbereich des Sondergebietes „SO und MD Freizeit und Erholung – Reitsport, Pferde und Therapiehof“ weist eine Gesamtfläche von ca. 10.820 m² auf und umfasst die Grundstücksflächen der Fl. Nrn. 37/2, 37/8 (TF), 144/1 (TF) und 144 (TF) Gemarkung Adlhausen.

A.3.2 Topographische Verhältnisse

Bei dem überplanten Gebiet 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 verläuft in Nord – Süd Richtung annähernd eben.

A.3.3 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:
Fl. Nrn. 37/2, 37/8 (TF), 144/1 (TF) und 144 (TF) Gemarkung Adlhausen. Die Flurnummern 37/2 und 37/8 befinden sich im privaten Besitz.
Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „SO und MD Freizeit und Erholung – Reitsport, Pferde und Therapiehof“ befinden sich in der Gemarkung Adlhausen.

Darstellung der Flächennutzung

Abb. Flächennutzung der Hauptflächen im Bestand / Geltungsbereich des „Pferde- und Therapiezentrum Schloss Adlhausen“.
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 Geltungsbereich.

Darstellung der überörtlichen Verkehrsverbindungen

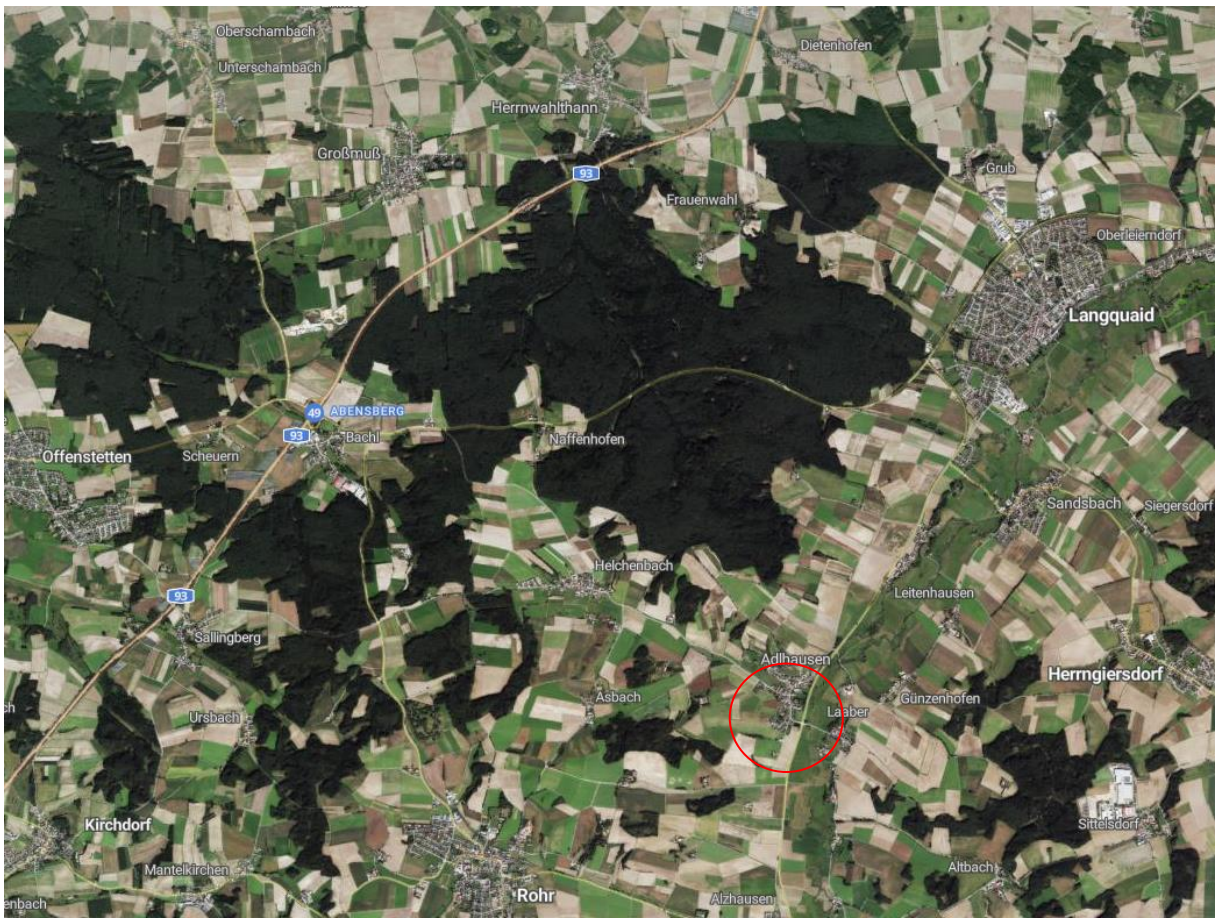


Abb. Darstellung der überregionalen Verkehrsverbindungen im Bereich des „Pferde- und Therapiezentrum Schloss Adlhausen“ (rot gekennzeichnet).
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2025

<u>Interne Erschließung</u>

Die Zufahrten zum Plangebiet erfolgt über die Verbindung der bestehenden Straße „Schloßstraße“.

Darstellung der internen Erschließung des Gebietes „Pferde- und Therapiezentrum Schloss Adlhausen“

Abb. Darstellung der internen Erschließung im Bereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „Pferde- und Therapiezentrum Schloss Adlhausen
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 den Markt nach den Gebietskategorien dem ländlichen Raum zu. Der Ortsteil Adlhausen ist regionalplanerisch der Region 11 - Regensburg zugeordnet und liegt nahe der südlichen Regionsgrenze.

Regionalplan Region Regensburg (11)

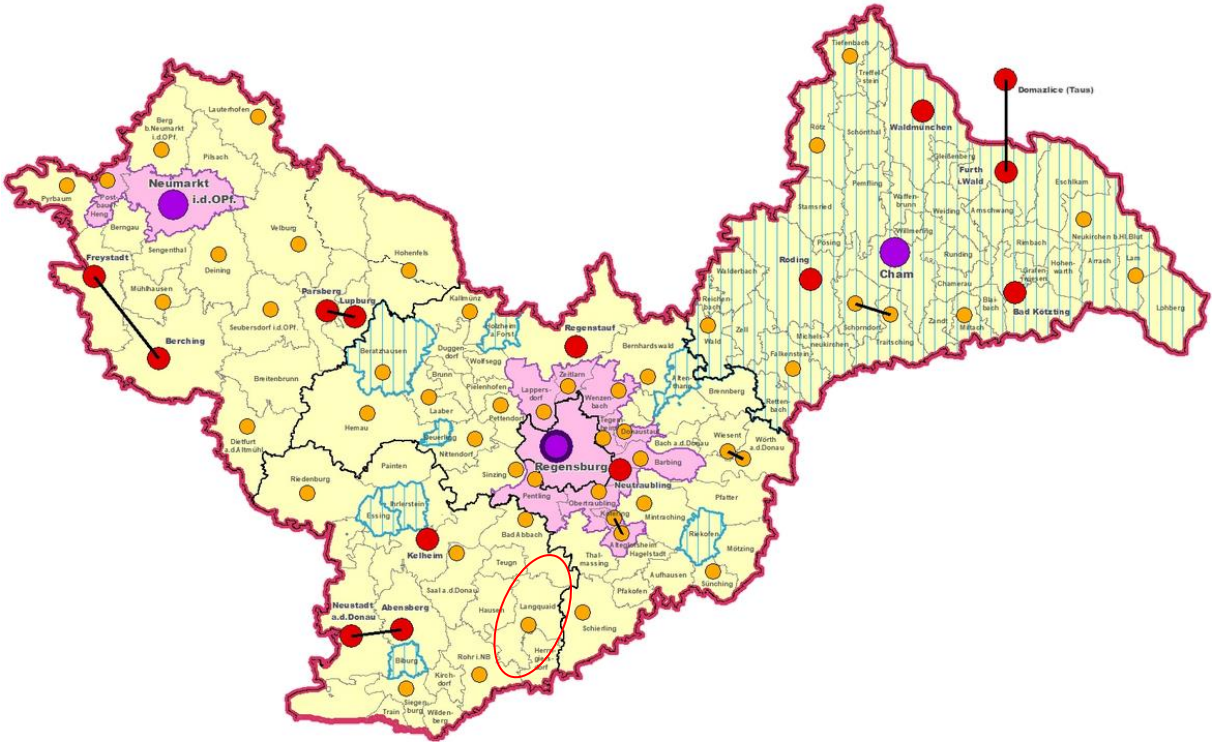


Abb. Ausschnitt Regionalplan der Region Regensburg.
Im Süden der Region Regensburg liegt der Markt Langquaid (rot eingekreist).

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Adlhausen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan. Für das „Pferde- und Therapiezentrum Schloss Adlhausen“ wird die Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes parallel erforderlich.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

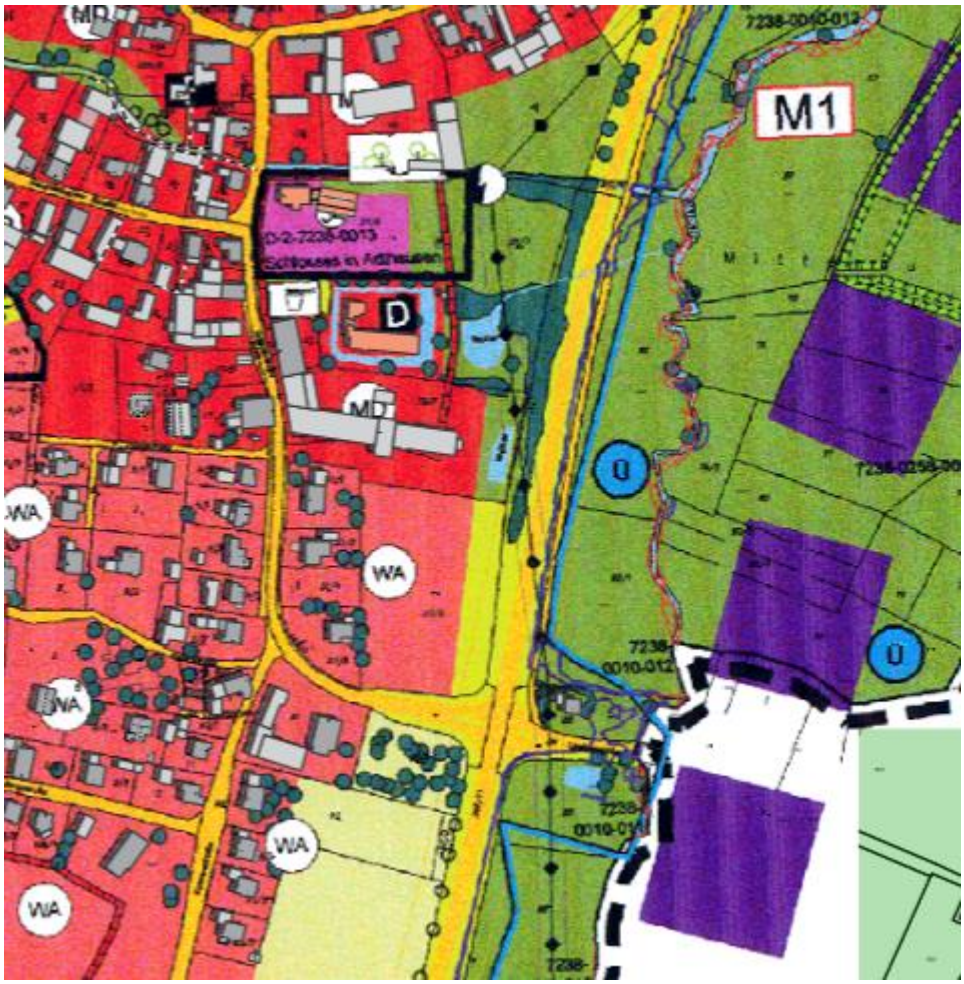


Abb. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

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.4.6 Bestandsfotodokumentation

Bereich Zufahrt

Blick von Nordwesten Richtung Südosten

Blick von Süden nach Norden (Westseite)

Blick von Süden nach Norden (Ostseite)

Blick von Südosten Richtung Südwesten

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. In dem Sondergebiet soll ein Pferde- und Therapiehof entstehen.
Die Ziele entsprechen 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:
- Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Sondergebiet nach § 11 BauNVO Freizeit und Erholung mit der

Zweckbestimmung Pferdereitsport und Therapie

Im Sondergebiet sind nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Unterbringung und der Pflege von Pferden, dem Reitsport, sowie dem vorübergehenden Aufenhalt von Reitern dienen. Ebenso Anlagen die der Pferdetherapie 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 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die im Osten 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.5.4 Umgebung des Planungsraumes

Zukünftig soll diese Fläche als Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO sowie als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen werden. Die Umgebung ist landwirtschaftlich und mit Wohnbau durchmischt.

A.5.5 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.

<u>Regenerative Energiequellen</u>
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 Adlhausen ist durch den WZV Rottenburger Gruppe 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

Das Entwässerungskonzept wurde vorab mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.
Das auf den künftig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in einer Zisterne gesammelt. Sobald deren Speichervolumen ausgeschöpft ist, wird das überschüssige Niederschlagswasser über einen Überlauf dem nachgeschalteten Regenrückhaltebecken zugeführt. Von dort erfolgt die Ableitung mit einem Drosselabfluss von ca. 5,0 l/s.
Hierzu wird ein neuer, oberflächlich geführter offener Entwässerungsgraben hergestellt. Dieser verläuft parallel zur Staatsstraße ST 2143 und leitet das Niederschlagswasser in den Helchenbachgraben ein. Der Helchenbachgraben entwässert im weiteren Verlauf in die Große Laber.
Durch die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung werden die Abflussspitzen begrenzt und die hydraulische Belastung der nachfolgenden Gewässer reduziert. Die konkrete Bemessung und Ausgestaltung der Zisterne, des Regenrückhaltebeckens, des offenen Grabens und der Einleitungsstelle erfolgt im Zuge der weiteren Fachplanung.

A.6.7 Grundwasser / Wassersensibler Bereich

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen vor (siehe Anhang). 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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutz-behörde zu beantragen ist. Der Hinweis gem. Art. 8 BayDSchG gilt überdies.

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen.

  Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen.

  Informationen hierzu finden Sie unter:

  200526_blfd_denkmalschutzvermutung_flyer.pdf (bayern.de)
- Sollten nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeiten bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine

vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden.

- Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden.

  Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen.

  Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter:

  https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190).
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Verordnung vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16. Mai 2023; Stand 1. Juni 2023.
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1. Januar 2000 (GVBl. S. 30, BayRS 753-1-18-U), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286).
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17. Dezember 2008.
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) vom 17. Dezember 2008.

Umweltbericht

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

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Reitanlage mit ergänzender Nutzung für Pferdephysiotherapie zu schaffen ist es notwendig den Flächennutzungsplan und Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 6 zu ändern. Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Adlhausen in einem überwiegend landwirtschaftlich geprägten Raum. Die Umgebung ist durch offene Landschaftsstrukturen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet. Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. 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 auf Fl. Nr. 1999 in der Gemarkung Adlhausen ausgeglichen. Das Planungsgebiet „SO / MD Freizeit und Erholung – Reitsport, Pferde und Therapiehof“ des Ortsteils Adlhausen im Markt Langquaid gehört zum Landkreis Kelheim. Die Entfernung zur Ortsmitte von Langquaid beträgt ca. 5 km. Der Geltungsbereich des Sondergebietes „SO / MD Freizeit und Erholung – Reitsport, Pferde und Therapiehof“ und MD weist eine Gesamtfläche von ca. 10.820 m² auf und umfasst die Grundstücksflächen der Fl. Nrn. 37/2, 37/8 (TF), 144/1 (TF) und 144 (TF) Gemarkung Adlhausen.

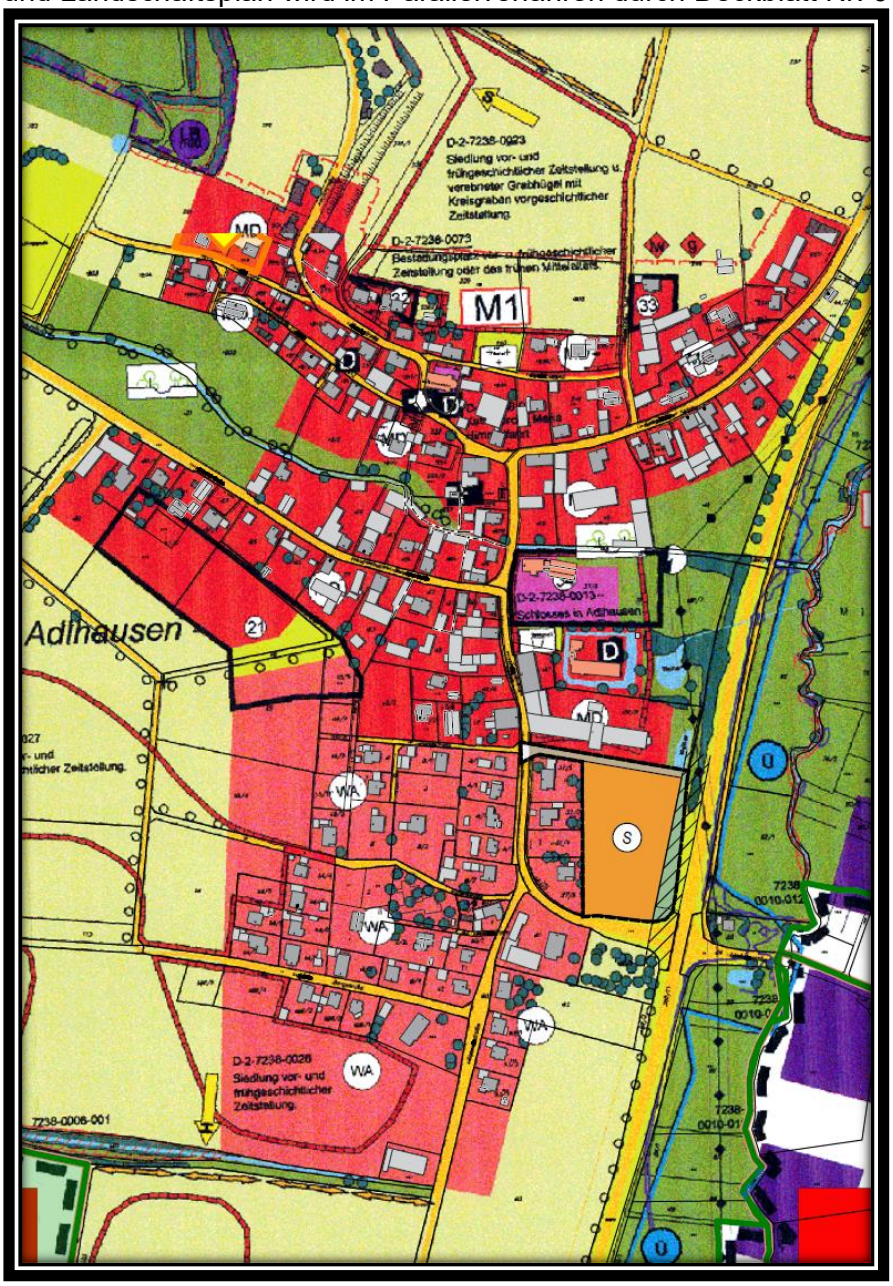
Übersichtsplan ohne Maßstab
Auszug aus Geoportal Bayern mit Eintragungen

2. *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) 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).
- 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 Fläche als WA mit Randeingrünung ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 6 geändert.



Ausschnitt Deckblattänderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
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 die Umgebung durch eine Randeingrünung entlang der Ostseite. Die einschlägigen Fachgesetze sind bezüglich ihrer Aussagen überprüft und bei der Aufstellung des Bebauungsplans, soweit erforderlich, berücksichtigt worden.

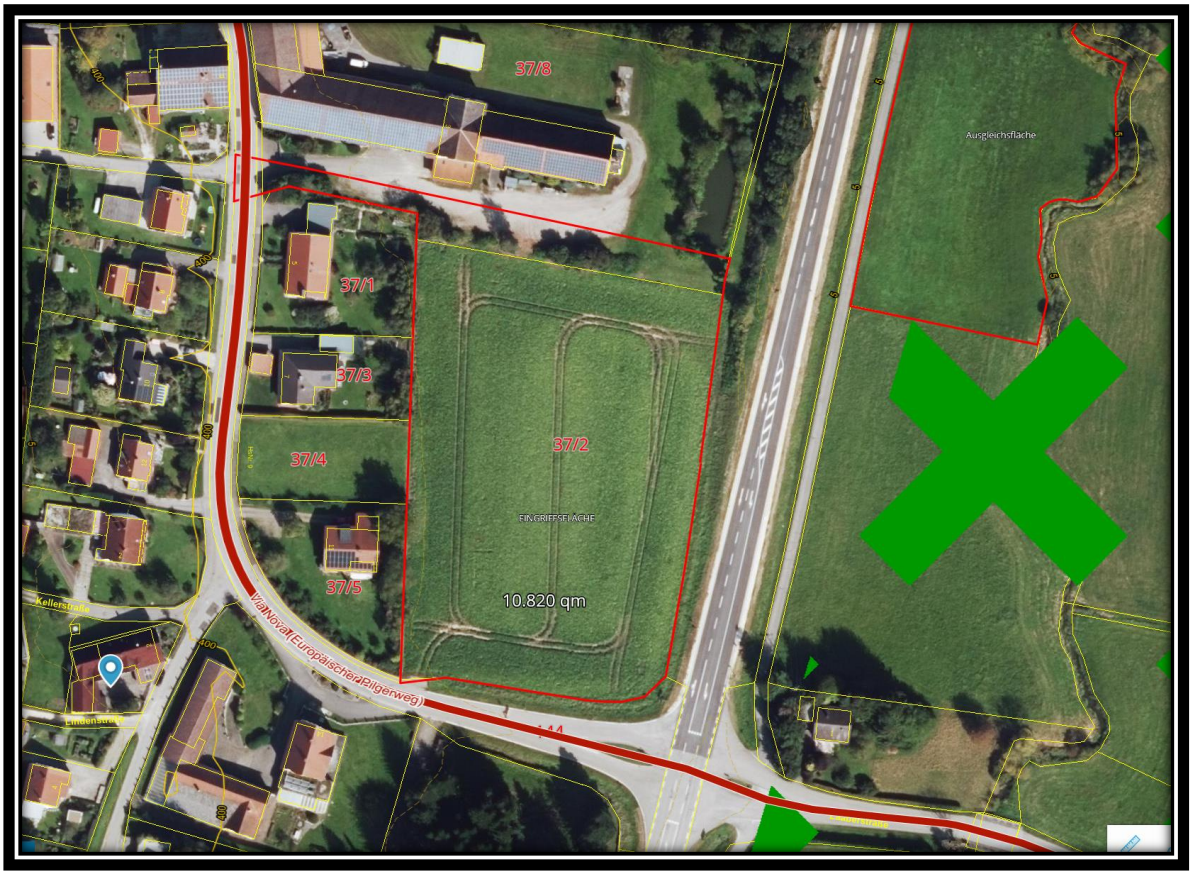
3. ***Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden.***

Das Planungsgebiet wird derzeit als intensiv landwirtschaftliche Fläche (Ackerland), genutzt.

Blick von Süden nach Norden – unten Schloßstraße – rechts St 2143

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten bindigen Boden. 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.
Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Natura 2000 Gebieten. Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 062 (Donau-Isar-Hügelland) und darin in der gleichnamigen naturräumlichen Untereinheit 062A. Der im Süden verlaufende Fernwanderweg (Via Nova – Europäischer Pilgerweg) wird durch die geplante Ausweisung eines Sondergebiets in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.

Das im Westen der St 2143 vorhandene landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird durch die Ausweisung eines Sondergebiets nicht beeinträchtigt.



Auszug aus Geoportal Bayern mit Eintragungen
Rote Linie = Fernwanderweg Via Nova – Europäischer Pilgerweg
Grüne Kreuze = Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

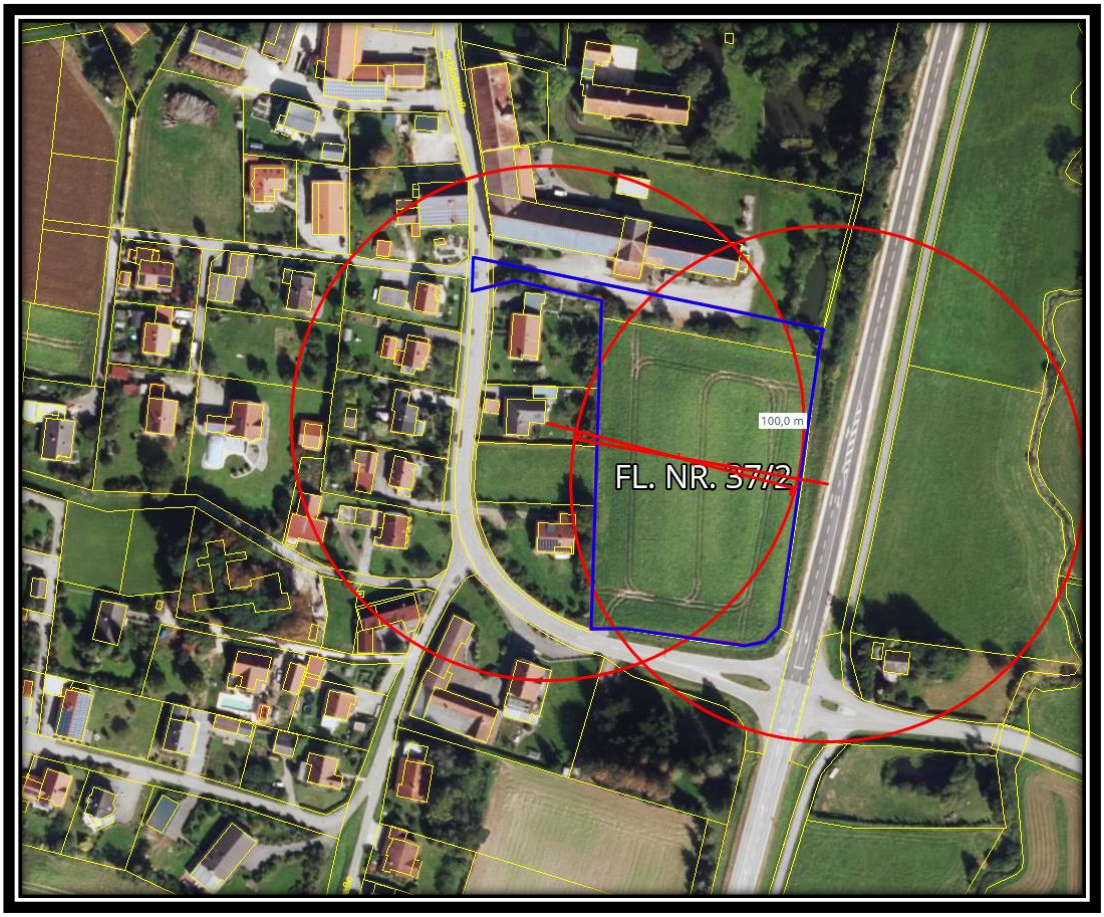
3.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind in Zusammenhang mit der angestrebten Ausweisung der Fläche als SO / MD Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung. Der Planungsbereich liegt im Südosten der Gemeinde Adlhausen. Bis auf den straßenbegleitenden Gehölzbestand im Nordosten, außerhalb des Geltungsbereichs fehlt eine nennenswerte Naturausstattung mit landschaftstypischen Elementen vollständig. Durch die geringe Flächengröße sowie die Lage und die Umgebung ist der Geltungsbereich ohnehin nicht für die Erholungsfunktion geeignet. Für die Naherholung ist das Gebiet westlich der St. 2143 entlang der Großen Laber geeignet. Der im Süden verlaufende Fernwanderweg wird durch die geplante Ausweisung als SO / MD nicht berührt. Mit Lärm- und Geruchsbelästigung ist auf Grund der geplanten SO / MD Funktion in geringem Umfang zu rechnen. Das geplante Sondergebiet wird über die im Westen vorhandene Ortsstraße (Schloßstraße) erschlossen.

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. Innerhalb des Planungsbereichs und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Fundorte der

Artenschutzkartierung verzeichnet. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrütergebieten.
Das Planungsgebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch diese Nutzung bzw. durch die Begrenzung mit einer Bebauung im Norden, Süden und Westen sowie durch die unmittelbar im Osten angrenzende Staatstraße St 2143straßenbegleitenden kann unter Berücksichtigung der Meidedistanzen (100 m bis 150 m) ausgeschlossen werden, dass sich die Fläche als Brutplatz für Bodenbrüter (Feldlerche, Rebhuhn) eignet.



Rote Kreise =Meidedistanzen: Radius = 100 m

Entlang der St 2143 im Böschungsbereich ist das Vorkommen von Zauneidechsen nicht auszuschließen. Während der Bauphase besteht die Gefahr der Tötung bzw. Verletzung von Individuen und ihrer Fortpflanzungsstadien. Zur Vermeidung bzw. Minderung des Tötuns-/ Verletzungsrisikos wird im Zuge der Baumaßnahme ein Bauzaun mit undurchlässiger Folie vom Boden bis zu einer Höhe von 50 cm errichtet

3.3 Schutzgut Pflanzen

Im Geltungsbereich befinden sich keine schützenswerten Pflanzenbestände. Innerhalb des Planungsbereichs und auch in der näheren Umgebung befinden sich keine amtlich erfassten Biotope.

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 Altlasten oder sonstige schädliche Bodenbeeinträchtigungen. Es handelt sich um einen anthropogen überprägten bindigen Boden ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Als Ausgleich für den Eingriff werden Ausgleichsmaßnahmen auf Fl. Nr. 1999 in der Gemarkung Adlhausen durchgeführt.

3.5 Relief

Bei dem überplanten Gebiet 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 verläuft in Nord – Süd Richtung annähernd eben.

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. Der Vorhabenbereich liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die geplante Baugebietsausweisung bei Einhaltung aller Vorschriften nicht zu erwarten. Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Auf Grund der Höhenlage sowie der angrenzenden Bebauung kann von einem niedrigen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb von wassersensiblen Bereichen.

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 und Regensickerbecken. Offenes Oberflächenwasser (z.B. Weiher oder Fließgewässer) ist im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.7 Schutzgut Klima und Luft

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

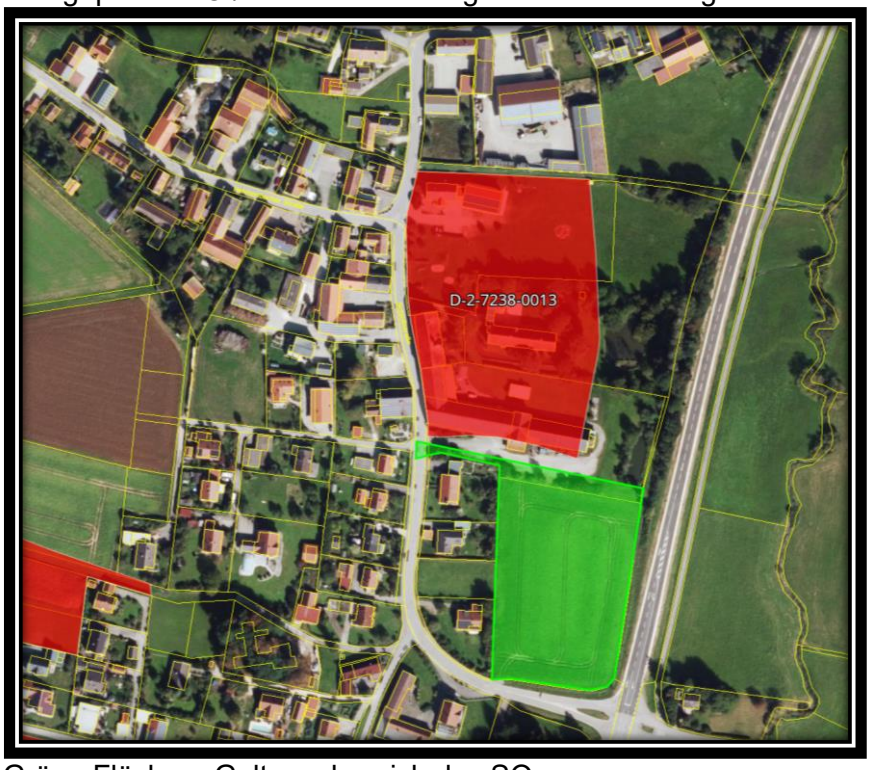
3.8 Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Bebauung fügt sich in das vorhandene landwirtschaftlich geprägte Ortsbild einschl. Wohnbebauung ein. Die geplante Ausweisung des Baugebiets hat keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Auszug aus Geoportal Bayern mit Eintragungen
Rote Fläche = Geltungsbereich des Bebauungsplans

3.9 Schutz von Kultur – und sonstigen Sachgütern

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. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Bodendenkmal Nr. D-2-7238-0013 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Schlosses in Adlhausen, zuvor mittelalterliche Niederungsburg). Das geplante SO / MD hat keine negativen Auswirkungen auf diesen Bereich.



Grüne Fläche = Geltungsbereich des SO
Rote Flächen = Bodendenkmäler

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.

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 WA mit Grünzug im Osten dargestellt. Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3.13 Luftqualität

Durch die geplante Ausweisung als Sondergebiet 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 Fläche 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

Das geplante Sondergebiet ist eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung. Das „SO / MD“ fügt sich gut in die dörfliche Struktur ein. Es ist insgesamt, unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

3.16 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit der Schutzgüter

SCHUTZGUT	ERHEBLICHKEIT
Mensch	gering
Tier	gering
Pflanzen	gering
Boden	gering
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 Flächennutzungsplanänderung und Landschaftsplanänderung*

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, b, n
	Lärm	-	a, b, n
	Staubentwicklung	-	b, n
	Arbeitsplätze	++	b
	Erholung und Freizeit	++	n
	Erschütterungen	-	b
Tier	best. Biotopverbund	o	---------
	Ausbreitungsmöglichkeiten	o	---------
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	-	a
	vorhandener Lebensraum	-	a, n
	Ausbreitungsmöglichkeiten	o	---------
	Landwirtschaftliche Ertrags-fähigkeit	-	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	Landschaftsbild		
	Landschaftscharakter	o	--------
	Blickachsen zu Kultur-denkmälern	o	--------
	Eingrünende Gehölzstrukturen	+	a
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	o
	Erschütterungen	o
Tier	best. Biotopverbund	o
	Ausbreitungsmöglichkeiten	o
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	++
	vorhandener Lebensraum	++
	Ausbreitungsmöglichkeiten	+-
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	++
	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	++
Landschaftsbild	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.***

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen durch die Deckblattänderung sind im Bebauungsplanverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren zu behandeln.

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

Das geplante SO / MD ist eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen dörflichen und landwirtschaftlich geprägten Bebauung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden wegen der bestehenden Besitzverhältnisse nicht geprüft.

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

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Maßnahmen bei der Durchführung des Bauleitplans sind im Bebauungsplanverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren zu behandeln.

8 ***Monitoring***

Das Monitoring ist im Bebauungsplanverfahren bzw. Genehmigungsverfahren festzulegen.

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.

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 2023.

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

Regionalplan Regensburg, Region 11 – Regionaler Planungsverband 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/).

12 GUTACHTEN UND MITTEILUNGEN / SONSTIGE GRUNDLAGEN

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Langquaid

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.

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

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.