

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

A N D E N G Ä R T E N

GEMEINDE

HERRNGIERSDORF

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

V G Langquaid
Gemeinde Herrngiersdorf
Marktplatz 24
84085 Langquaid

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

K o m P l a n

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
Mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 23.04.2020

Projekt Nr.: 14-0723_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

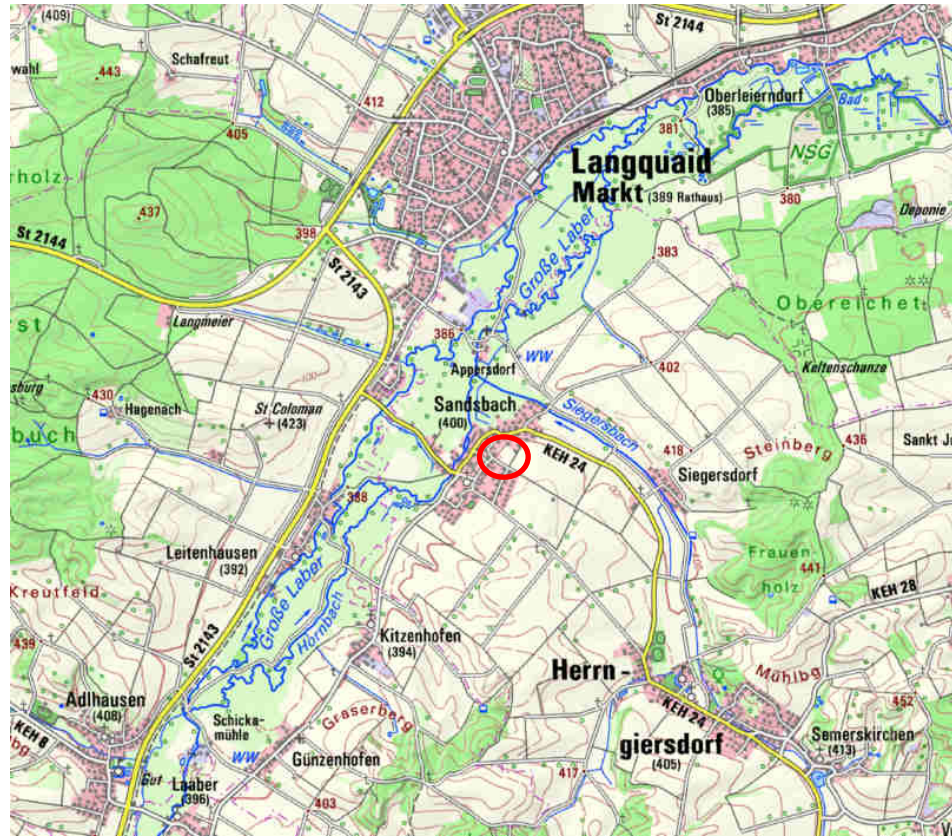
| | SEITE |
|-------|---|
| 1 | LAGE IM RAUM 7 |
| 2 | INSTRUKTIONSGEBIET 7 |
| 3 | ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG..... 8 |
| 3.1 | Veranlassung 8 |
| 3.2 | Bestand..... 8 |
| 3.3 | Entwicklung..... 8 |
| 4 | RAHMENBEDINGUNGEN 9 |
| 4.1 | Rechtsverhältnisse 9 |
| 4.2 | Umweltprüfung 9 |
| 4.3 | Planungsvorgaben..... 10 |
| 4.3.1 | Landesentwicklungsprogramm..... 10 |
| 4.3.2 | Regionalplan 11 |
| 4.3.3 | Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan 11 |
| 4.3.4 | Arten- und Biotopschutzprogramm 12 |
| 4.3.5 | Biotopkartierung 12 |
| 4.3.6 | Artenschutzkartierung..... 12 |
| 4.4 | Aussagen zum speziellen Artenschutz..... 12 |
| 5 | VERFAHRENSHINWEISE..... 13 |
| 6 | INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG 14 |
| 6.1 | Vorbemerkung..... 14 |
| 6.2 | Nutzungskonzept..... 14 |
| 6.3 | Höhenentwicklung 14 |
| 6.4 | Überbaubare Grundstücksflächen 15 |
| 6.5 | Örtliche Bauvorschriften..... 15 |
| 6.6 | Innere Verkehrserschließung 15 |
| 7 | ERSCHLIESSUNG..... 16 |
| 7.1 | Verkehr 16 |
| 7.1.1 | Überörtlicher Straßenverkehr 16 |
| 7.1.2 | Örtliche Verkehrsstraßen 16 |
| 7.1.3 | Öffentlicher Personennahverkehr 16 |
| 7.2 | Wasserwirtschaft 16 |
| 7.2.1 | Wasserversorgung..... 16 |
| 7.2.2 | Abwasserbeseitigung..... 16 |
| 7.2.3 | Grundwasser..... 17 |
| 7.2.4 | Hochwasser 17 |
| 7.3 | Abfallentsorgung..... 18 |
| 7.4 | Energieversorgung 19 |
| 7.5 | Telekommunikation..... 20 |
| 8 | IMMISSIONSSCHUTZ..... 21 |
| 8.1 | Verkehrslärm..... 21 |
| 8.2 | Sport- und Freizeitlärm..... 21 |
| 8.3 | Gewerbelärm..... 21 |
| 8.4 | Geruchsimmissionen 21 |
| 9 | ALTLASTEN..... 21 |
| 10 | DENKMALSCHUTZ..... 22 |
| 10.1 | Bodendenkmäler 22 |
| 10.2 | Baudenkmäler 23 |
| 11 | BRANDSCHUTZ 24 |
| 12 | FLÄCHENBILANZ 25 |
| 13 | ERSCHLIESSUNGSKOSTEN..... 25 |

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

| | SEITE |
|--|-------|
| 14 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT..... | 26 |
| 15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES..... | 26 |
| 15.1 Naturräumliche Lage..... | 26 |
| 15.2 Geländebeziehungen..... | 26 |
| 15.3 Potentielle natürliche Vegetation | 27 |
| 15.4 Reale Vegetation | 27 |
| 15.5 Biotopausstattung..... | 27 |
| 15.6 Boden | 27 |
| 15.7 Wasser..... | 27 |
| 15.8 Klima..... | 28 |
| 15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung | 28 |
| 16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG..... | 28 |
| 17 VERWENDETE UNTERLAGEN..... | 29 |

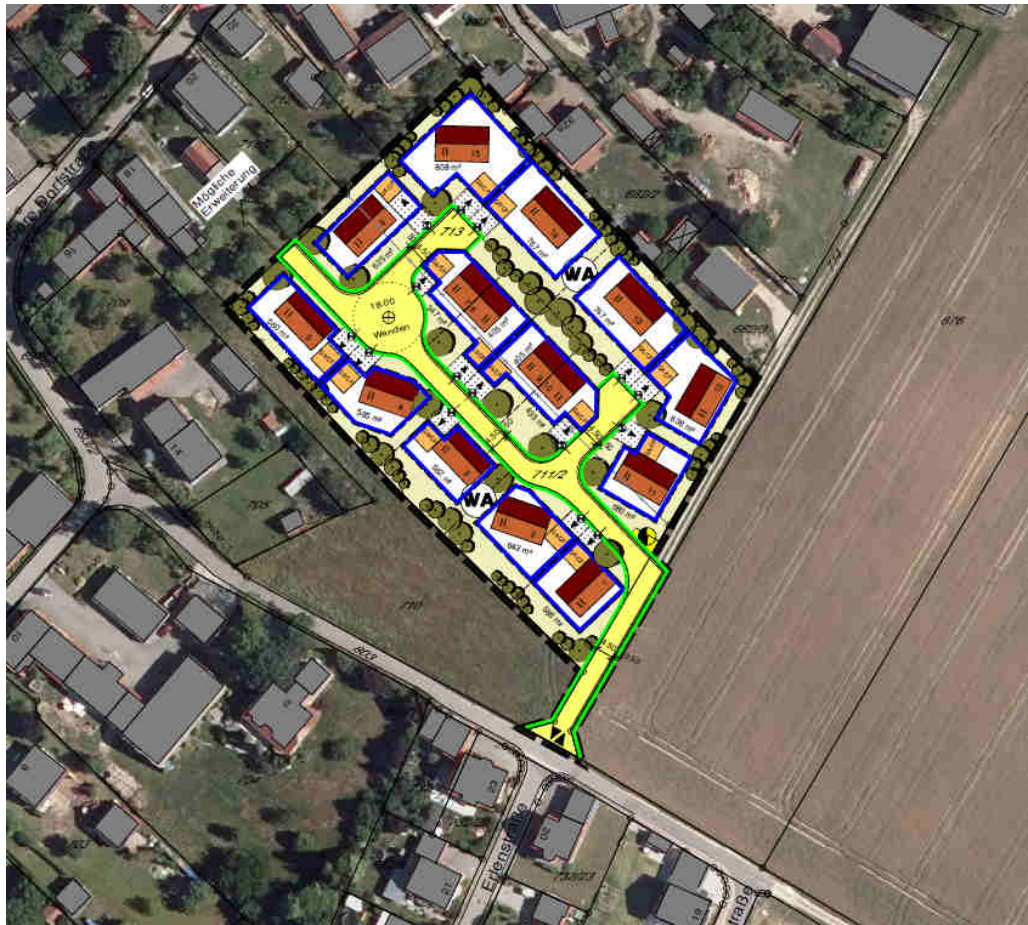
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: www.geodaten.bayern.de/bayernviewer; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *An den Gärten*



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Der Ortsteil Sandsbach befindet sich im Gebiet der Gemeinde Herrngiersdorf, die im östlichen Bereich des Landkreises Kelheim liegt und raumordnerisch der *Region 11 – Regensburg* zuzuordnen ist. Siedlungsschwerpunkte innerhalb des Gemeindegebietes sind Sandsbach und der Hauptort Herrngiersdorf.

Der Planungsbereich selbst ist im Osten von Sandsbach angesiedelt.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

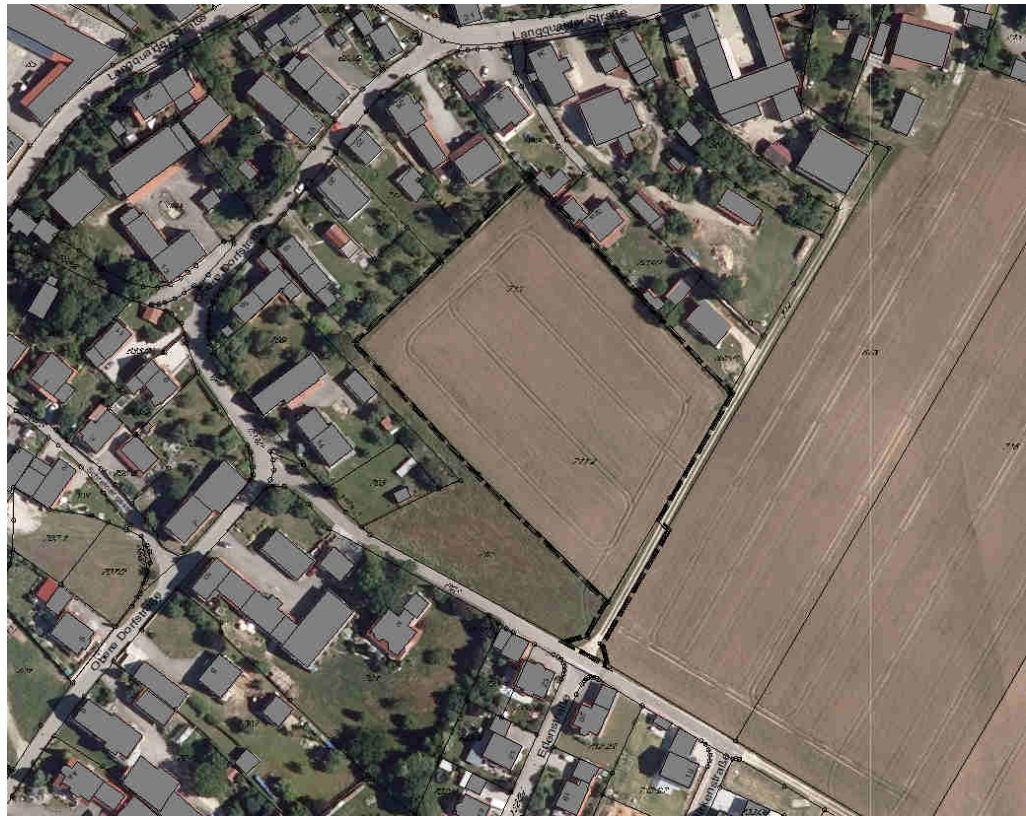
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *An den Gärten* befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Langquaid (Tfl. = Teilfläche): Flurnummern 711/2, 713 (Tfl.), 714 (Tfl.).

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Nordwesten Wohnbauflächen (Fl.-Nr. 711, 712, 713);
- im Nordosten Wohnbauflächen (Fl.-Nr. 682, 682/2, 682/3);
- im Südosten Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 714);
- im Südwesten Ortsverbindungsstraße (Fl.-Nr. 803), unbebautes Grundstück (Fl.-Nr. 710).

Alle vorstehend aufgeführten Flurstücke befinden sich ebenfalls auf der Gemarkung Langquaid.

Lage des Geltungsbereiches



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist der geplante wohnbauliche Lückenschluss im Osten von Sandsbach auf Grund zahlreicher Anfragen nach Wohnbauland.

Die Gemeinde Herrngiersdorf ist sich hierbei über das Konfliktfeld der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden einerseits und andererseits der Notwendigkeit Wohnraum zu schaffen bewusst. Im vorliegenden Fall bietet sich jedoch die Gelegenheit, Flächen im Innenbereich städtebaulich zu erschließen. Damit entspricht die Gemeinde wiederum den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms, eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung zu verfolgen und damit einem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung zu tragen. Auch im Hinblick auf die Grundstücksgrößen und der beabsichtigten Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern ist eine Nachverdichtung und ein sparsamer Umgang mit Boden berücksichtigt. Eine weitere Nachverdichtung wird angesichts der vorhandenen Gebietsstruktur jedoch nicht für sinnvoll erachtet. Auch die ungünstige Verkehrslage und beengten Verhältnisse im Gebiet schließt dies aus. In diesem Zusammenhang sieht die Gemeinde allenfalls an anderen Standorten im Ort entsprechendes Potential.

Die Gemeinde ist sich darüber hinaus den Auswirkungen des demografischen Wandels bewusst und kennt die einschlägigen Statistiken. Nichtsdestotrotz kann sie sich den Anfragen aus ihrer Bürgerschaft nach Bauland nicht verschließen und möchte auch in ihren jeweiligen Teilorten eine moderate wohnbauliche Entwicklung ermöglichen. Zumal einschlägige Statistiken auf einen prognostizierten Bevölkerungszuwachs für die Gemeinde Herrngiersdorf hinweisen. Dieser rekrutiert sich jedoch nicht aus der älteren Bevölkerung sondern im Gegenteil aus der jüngeren. Unbestritten aber ist hierbei, dass die Gesellschaft insgesamt altert. Die Gemeinde sieht somit in der Ausweisung des Baugebietes keinen Widerspruch zum sogenannten demografischen Wandel und wird an ihrer Planung uneingeschränkt festhalten. Mit dem Angebot an Einfamilienhäusern und Doppelhäusern entspricht sie hierbei auch den üblichen Bauinteressen.

Unter Abwägung der genannten Belange hat sich die Gemeinde Herrngiersdorf schließlich für die vorliegende Planung entschieden.

3.2 Bestand

Das Gelände wird landwirtschaftlich genutzt und über einen Feldweg erschlossen. Nach Süden, Westen und Norden schließen sich weitere Wohnbauflächen an. Gen Osten hingegen öffnet sich die freie Landschaft in Form weiterer landwirtschaftlich genutzter Flächen. Das Gelände fällt leicht von Südosten nach Nordwesten hin ab.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden ausschließlich an den Bedarf angepasste Erweiterungsflächen für eine wohnbauliche Nutzung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers des Ortsteils Sandsbach geschaffen.

Dabei werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz,
- Überprüfung, Würdigung und Integration der Belange des Immissionsschutzes,
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB), sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und 1a Abs. 2 BauGB, landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich von Sandsbach. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 34 BauGB als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen. Unerheblich ist dabei, dass sich nach Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Somit unterliegt der Planungsbereich dem § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist das Planungsgebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so dass keine Änderung im Zuge einer nachfolgenden Berichtigung erforderlich ist.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan, welcher im Verfahren nach § 13b BauGB abgewickelt wird.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Gemeinde die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

4.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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 präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Gemeinde Herrngiersdorf nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird an dieser Stelle verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

Die Wohngebietsflächen befinden sich innerhalb der Ortslage.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

Es handelt sich um eine innerörtliche Lage.

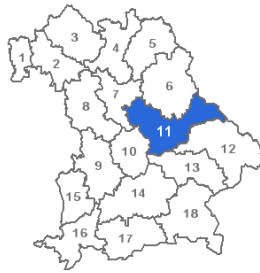
5.4.1 **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Nach der Bodenschätzung wurde bei der betroffenen Fläche die Ackerzahl 65 festgestellt (Quelle: Bodenschätzung gemäß geoportal.bayern.de/bayernatlas). Es werden somit Böden hoher Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen.

4.3.2 Regionalplan



Der Regionalplan der *Region 11 – Regensburg* ordnet nach der Raumstruktur die Gemeinde Herrngiersdorf dem allgemeinen ländlichen Raum zu. In den Nahbereichen von Langquaid hat die Sicherung und Entwicklung der Landwirtschaft ein besonderes Gewicht, wobei auch das Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen erhöht werden soll. Hinsichtlich Siedlung und Versorgung sind für die Ortschaft Sandsbach keine Ziele verzeichnet. Aussagen zu Bodenschätzen, Wasserwirtschaft, Energie, Lärmschutz und Verkehr fehlen.

Die Talau der *Großen Laber* ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Sonstige Festlegungen aus dem Themenkomplex Landschaft und Erholung bestehen im Bereich Sandsbach nicht.

4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Herrngiersdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 sowie einen Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 2001. Darin ist der vorliegende Planungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

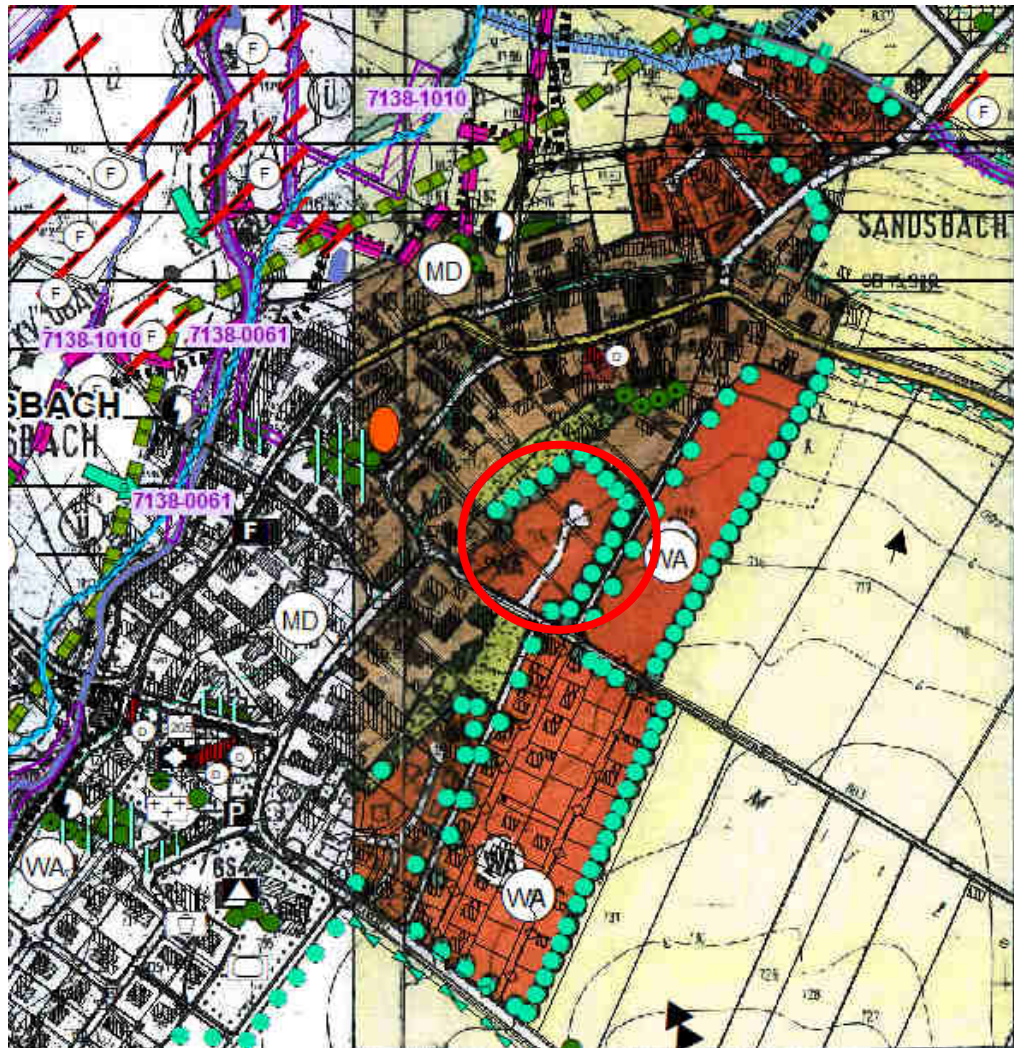


Abbildung: FNP/ LP Herrngiersdorf – Bestand; Quelle Gemeinde Herrngiersdorf; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1999) keine konkreten Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern formuliert. Hingegen werden folgende allgemeine Ziele genannt:

Ziele Trockenstandorte

Förderung von Magerrasen, Ranken und Rainen sowie die Neuschaffung von Biotopstrukturen in den Agrarlandschaften.

Ziele Feuchtgebiete

Zu diesem Komplex werden insbesondere Aussagen zur Talaue der *Großen Laber* sowie des *Siegersbachs* getroffen. Hierzu gehören die Förderung und Optimierung von Bachtälern als Biotopverbundachsen.

Ziele Gewässer

Der naturnahe Charakter der Flüsse und Bäche soll erhalten bzw. gefördert werden. Insbesondere der Rückbau bestehender Wehre, Schwellen und Uferverbau sowie das Zulassen einer naturnahen Gewässerdynamik sollen hier im Fokus stehen. So liegt der Schwerpunkt auf dem *Labertal*, das im Sinne der Erhaltung und Optimierung als überregional bedeutsame Gewässerachse besonderes Augenmerk erfährt. Im Detail zählen hier die Förderung der Gewässerdynamik und die Extensivierung der Nutzung im Überschwemmungsbereich zu den anzustrebenden Maßnahmen.

4.3.5 Biotopkartierung

Im Planungsbereich und seinem näheren Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotope erfasst. Diese finden sich vor allem im Talraum der *Großen Laber* sowie im Umfeld des *Siegersbachs*.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet. Von Bedeutung ist hier der Talraum der *Großen Laber*.

4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind nicht vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Geländemodellierung hat außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) zu erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli. Der Verlust von etwaigen besetzten Nestern von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) während der Bauphase wird dadurch vermieden.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass (unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgte gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB und wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs.3 BauGB in der Fassung vom 17.10.2019 wurde innerhalb des Zeitraumes vom 11.11.2019 bis 25.11.2019 durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *An den Gärten* in der Fassung vom 17.10.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2019 bis 09.01.2020 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf wurden durch die Gemeinde Herrngiersdorf in der Sitzung am 13.02.2020 vorgenommen.

Der Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "An den Gärten" in der Fassung vom 13.02.2020 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2020 bis 09.04.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Würdigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf II wurden durch die Gemeinde Herrngiersdorf in der Sitzung am 23.04.2020 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 23.04.2020.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- BUND Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim,
- Deutsche Post AG,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Landesbund für Vogelschutz,
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Städtebau,
 - Abteilung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht,
 - Abteilung Immissionsschutz,
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Abteilung Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat,
 - Abteilung Abfallrecht staatlich,
 - Abteilung Abfallrecht kommunal,
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht,
- Regierung von Niederbayern
 - Höhere Landesplanung,
- Regionaler Planungsverband Region 11 – Regensburg,
- Wasserwirtschaftsamt Landshut,
- Zweckverband Wasserversorgung Rottenburger Gruppe,
- Nachbarkommunen
 - Markt Langquaid,
 - Markt Rohr i. NB,
 - Stadt Rottenburg a. d. Laaber,
 - Markt Schierling.

6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Neuausweisung von *Allgemeinen Wohngebietsflächen* innerhalb der Ortschaft Sandsbach.

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

6.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde keine geeigneten Entwicklungen am vorgesehenen Standort für den Ortsteil Sandsbach dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden dabei in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des angrenzenden Siedlungsbestandes eine maximale GRZ von 0,35 und eine maximale GFZ von 0,5 bei einer höchstens zulässigen zweigeschossigen Bauweise.

6.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 4,50 m bei Bautyp A und 6,00 m bei Bautyp B sowie einer gleichen Firsthöhe von maximal 9,00 m definiert und zusätzlich über Schemaschnitte dokumentiert.

Der Bautyp A sieht die Ausbildung eines Erdgeschosses und Dachgeschosses als Vollgeschoss vor. Im Unterschied dazu weist der Bautyp B ein Erdgeschoss und Obergeschoss auf. Das Dachgeschoss ist hier nicht als Vollgeschoss ausgebildet. Beide können auch in einer eingeschossigen Variante errichtet werden. Ein Kellergeschoss ist bei beiden Bautypen möglich.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden gilt eine höchst zulässige Wandhöhe von 3,00 m beziehungsweise Firsthöhe von 5,00 m.

Die Definition der Wandhöhe/ Firsthöhe bemisst sich dabei von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Der hierfür geltende Höhenbezugspunkt ist jeweils auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben. Innerhalb des Geltungsbereiches ist in vorliegender Situation – unabhängig der einzelnen Bautypen – ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich der Abstandsflächen wird für die Parzellen 1 bis 6 sowie 11 bis 15 die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

Für die Parzellen 7 bis 10 erfolgt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO. Gebäude und bauliche Anlagen können somit entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden. Bei den Wohngebäuden ist hier ein Mindestabstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist das natürliche Gelände.

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wider.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Vor allem Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

6.6 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über den *Mitterfeldweg* und über einen bestehenden Feldweg, der in einem kleinen Teilstück noch auszubauen ist. Von diesem schwenkt die Erschließungsstraße in das geplante Siedlungsgebiet. Die Straßenachse mündet zunächst in eine Wendeanlage, bietet hier aber bereits eine Verlängerung über das Baugebiet hinaus für eine mögliche Erweiterung und spätere Anbindung an die *Obere Dorfstraße* an. Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 18,00 m so dimensioniert, dass Müllfahrzeuge problemlos in einem Zug wenden können. Von der Hauptachse führen zwei Straßenstiche nach Norden, um die rückwärtige Bebauung anzubinden. Sie enden jeweils in einem Wendehammer. Die Straßenbreite ist durchweg auf 4,50 m ausgelegt zuzüglich einer begleitenden Entwässerungsrinne von 0,50 m.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehr

7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich in östlicher Ortslage. Die einzige übergeordnete Verkehrsstraße ist die Kreisstraße *KEH24 (Langquaiders Straße)*, welche den Ortsteil Sandsbach durchzieht. An diese ist das innerörtliche Straßennetz angebunden.

7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

Das geplante Baugebiet ist lediglich über den *Mitterfeldweg* zu erreichen.

7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortschaft Sandsbach ist an das Busliniennetz der *Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim (VKL)* angebunden. Den Anschluss stellen die Linien 42, 46, 49, 56, 61 her. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der *Langquaiders Straße*. Direkte Verbindungen sind dadurch unter anderem in die Nachbarorte Herrngiersdorf und Langquaid gegeben.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den *Zweckverband – Rotenburger Gruppe* – und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

7.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Hinsichtlich der Entwässerungskonzeption ist das Ing.-Büro Lichtecker & Spagl aus Landshut beauftragt.

Hierzu wird im Planungsgebiet eine neue Regenwasser- und Schmutzwasserhaltung in der Trasse der Erschließungsstraße gebaut, an die jeweils sowohl die öffentliche Verkehrsfläche wie auch die privaten Grundstücksflächen angebunden werden. Der Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgt im Bereich der *Obere Dorfstraße* in nordwestlicher Richtung des Planungsgebietes. Dazu muss das benachbarte Grundstück mit der Flurnummer 711 gequert werden. Das erforderliche Leitungsrecht wurde bereits grundbuchrechtlich gesichert. Der neue Regenwasserkanal dient zur Bewältigung der derzeitigen Entwässerungsproblematik im innerörtlichen Bereich und ist notwendig. Im Detail wird in diesem Zusammenhang auf die Entwässerungsplanung verwiesen. Ebenso wird eine evtl. erforderliche wasserrechtliche Behandlung auf dieser Planungsebene geprüft und ggf. eingeleitet. Die Entwässerungsplanung erfolgt dabei in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Angesichts der anstehenden Untergrundverhältnisse ist keine vollständige Versickerung möglich. Ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers lässt sich zwar auch über eine breitflächige Versickerung ermöglichen, diese ersetzt aber nicht eine Einleitung in den Kanal.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt wie vorstehend beschrieben mit Weiterleitung in die gemeindliche Kläranlage.

Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers geschieht in der zentralen mechanisch-biologischen Kläranlage des Marktes Langquaid östlich von Niederleierndorf. Die Anlage ist auf 8.500 EGW ausgelegt. Ausreichende Reserven sind somit vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Private Grundstücksflächen:

Zusätzlich zur oben beschriebenen Niederschlagswasserbeseitigung werden dezentrale Rückhaltungen auf den privaten Grundstücksflächen in Form von Regenwasserzisterne-
nen oder sonstigen Rückhaltevorrichtungen wie Teichanlagen, aber auch Versickerungseinrichtungen wie Sickermulden und Rigolen empfohlen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein Überlauf zum Regenwasserkanal vorzusehen. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Grundsätzlich hat die Grundstücksentwässerung nach *DIN 1986-100* in Verbindung mit *DIN EN 752* und *DIN EN 12056* zu erfolgen.

Bei den erforderlichen Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zu Lasten Dritter abgeleitet wird.

7.2.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Kelheim – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt Landshut anzuzeigen.

7.2.4 Hochwasser

Weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch in der näheren Umgebung befinden sich permanent wasserführende Oberflächengewässer. Nach dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) sind auch keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete, noch wassersensiblen Bereiche ausgewiesen. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im IÜG nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze ist auf Grund des abfallenden Geländes wild abfließendes Grundwasser nicht auszuschließen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

7.3 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Die Müllbeseitigung bzw. -verwertung wird zentral auf Landkreisebene durchgeführt. Auf den einzelnen Bauquartieren sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge bei den Grundstücken abgeholt werden, muss dieser von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Deshalb wird bezüglich im Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfall vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen.

Allgemeine Hinweise:

Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hingewiesen. Der Müll kann nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn

- die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
- Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
- Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
- die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

7.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes wird durch die *Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf* gewährleistet.

Im Geltungsbereich der Planung sind bereits 20-kV-Mittelspannungserdkabel verlegt. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über die unterirdischen Anlagen im

Zeichenbüro der *Bayernwerk AG, Tel.-Nr. 0871/96639-338, Email: Planauskunft-Altdorf@bayernwerk.de*

eingeholt wird. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel; bei der Errichtung der Bauten sind daher entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

Für die elektrische Erschließung des Baugebietes ist die Errichtung einer neuen Trafostation notwendig. Der hierzu notwendige Standort ist in der Plandarstellung berücksichtigt. Diese Grundstückfläche (ca. 25 m²) sollte beim Kauf der öffentlichen Grundstücke mit erworben und der Bayernwerk AG für den Bau und Betrieb der Trafostation zur Verfügung gestellt werden. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Dazu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

7.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom

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

Deutschen Telekom Technik GmbH, Netzproduktion GmbH T NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der *Bauherren-Hotline – 0800 33 01903* – angezeigt werden.

Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Vodafone GmbH

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. In diesem Fall wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

Vodafone GmbH | Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg; Neubaugebiete.de@vodafone.com.

Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen. Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone,
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland,
- Zeichenerklärung Vodafone,
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland.

Hinweis:

Die Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur kann außerhalb des Plangebietes auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der *Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen*, ist zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Verkehrslärm

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.

8.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

8.3 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden.

In nördlicher Nachbarschaft, auf Flurstück 682/3, befindet sich eine Lagerhalle, die als landwirtschaftliche Lagerhalle anzusehen ist. Eine Lagerhalle ist per Definition eine Halle zum Lagern von Gütern, in diesem Fall von Holz. In ihr finden nicht zwangsläufig Tätigkeiten statt, die Immissionen verursachen und als gewerblich anzusehen sind. In der Gemengelage einer Dorfnutzung wie sie in Sandsbach vorherrscht, ist davon auszugehen, dass ein Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung ermöglicht werden kann, ohne dass dies zwangsläufig immissionsschutzrechtlich relevante negative Auswirkungen hervorruft. Derartige diverse Nutzungen nebeneinander sind durchaus zu dulden. Eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung wird daher nicht als notwendig erachtet.

8.4 Geruchsimmissionen

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

In der Ortslage von Sandsbach befinden sich zwei Hofstellen mit Mastschweinehaltungen. Zum einen auf Flurstück 664, in rund 90 m Luftlinie nördlich des Planungsgebietes sowie nordwestlich, auf Flurstück 657 gelegen. Hier beträgt die Entfernung rund 140 m Luftlinie zum Planungsgebiet. Die beiden Hofstellen sind bereits von bestehenden Wohnbauflächen, die vereinzelt unmittelbar an die Mastbetriebe angrenzen, umgeben. Somit unterliegen die Hofstellen schon jetzt entsprechenden Restriktionen. Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung ändert sich an diesem Sachverhalt nichts. Die Ortslage von Sandsbach ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Ein Nebeneinander von landwirtschaftlicher und wohnbaulicher Nutzung ist demzufolge charakteristisch, ohne dass dies zwangsläufig immissionsschutzrechtlich relevante negative Auswirkungen hervorruft.

9 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind weder der Gemeinde Herrngiersdorf, noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes Kelheim zu entnehmen. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

10 DENKMALSCHUTZ

10.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist in der näheren Umgebung u. a. nachstehendes Bodendenkmal registriert:

| DENKMALNUMMER | BESCHREIBUNG |
|---------------|---|
| D-2-7138-0205 | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Petrus in Sandsbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen. |

Hinweise:

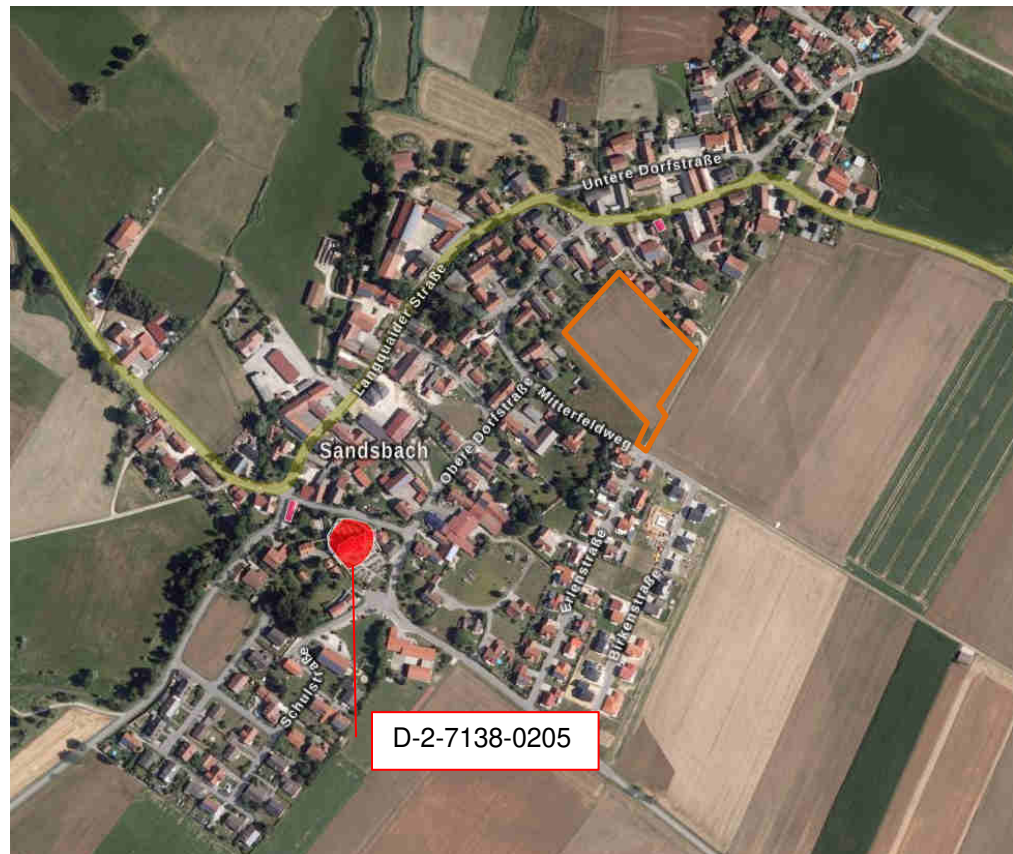
Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich weitere, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.

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 eines 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 die 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.



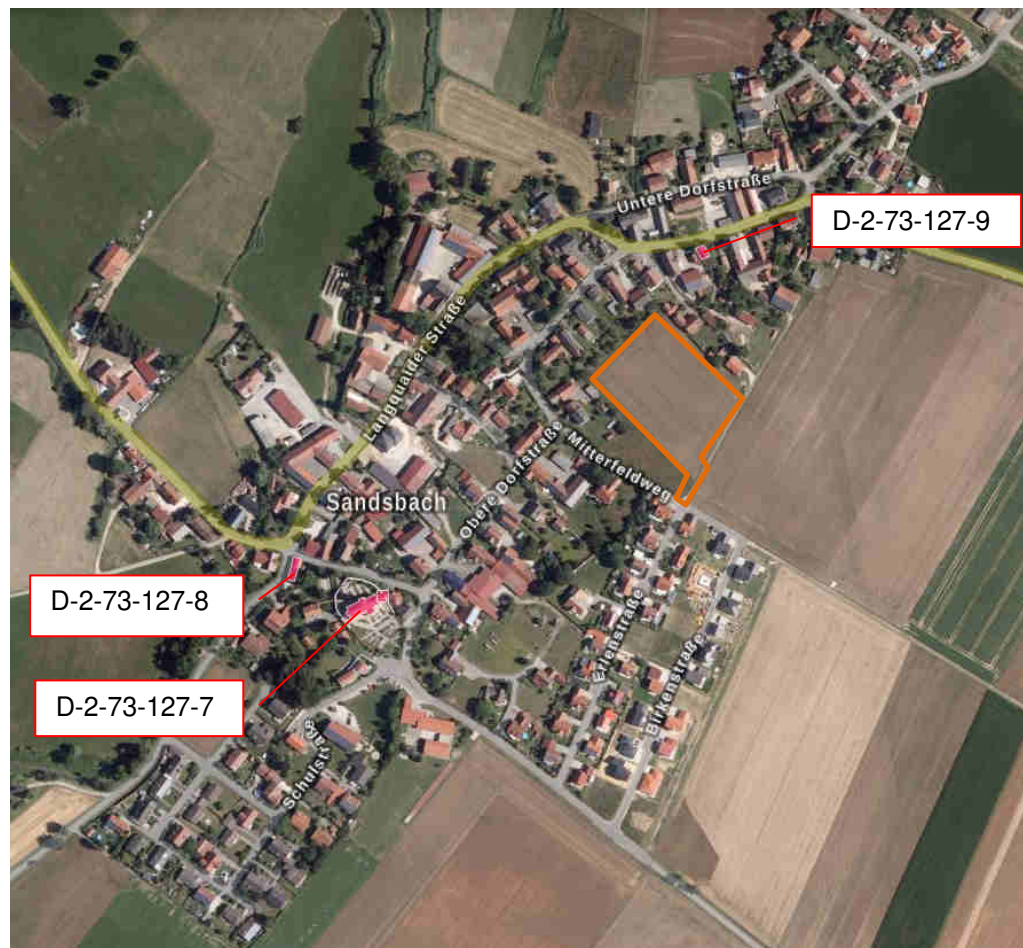
Quelle: <https://geoportal.bayern.de>; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

10.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich im Ortsbereich von Sandsbach, in nördlicher Richtung, in ca. 50 m Entfernung:

| DENKMALNUMMER | BESCHREIBUNG |
|---------------|---|
| D-2-73-127-7 | Kath. Pfarrkirche St. Petrus, Saalkirche mit Steildach und eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, Turm mit Zwiebelhaube, in die Nordostecke des Langhauses eingestellt, Langhaus und Turm im Kern um Mitte 13. Jh., Chor spätgotisch, Mitte 15. Jh., Umgestaltung der Kirche nach Mitte 18. Jh.; mit Ausstattung; Seelenkapelle, dreiseitig geschlossener Walmdachbau, als Chorscheitelkapelle ausgebildet, 18. Jh.; Kirchhofummauerung, 18./19. Jh.; darin eingelassener Grabstein von 1473. |
| D-2-73-127-8 | Bauernhaus, erdgeschossig mit Greddach, wohl 1. Hälfte 19. Jh. |
| D-2-73-127-9 | Bauernhaus, erdgeschossig mit Satteldach, z. T. in Blockbauweise, 2. Hälfte 18. Jh. |



Quelle: <https://geoportal.bayern.de>; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der *DIN 14090* sowie der BayBO einzuhalten. Die Löschwassermenge von 96 m³/h bei 1,5 bar auf 2 Stunden (Grundsatz laut DVGW) kann nicht gewährleistet werden, da die Anbindung des Baugebiets über eine bestehende Stichleitung *DN 80 PVC* an das Wasserversorgungsnetz des *Zweckverbandes Wasserversorgung Rottenburger Gruppe* (WZV) erfolgt. Zur Verbesserung der Löschwasserversorgung wurde durch den WZV im Jahre 2006 an dem ca. 300 m südöstlich des geplanten Baugebietes befindlichen Tiefpunktschachtes der Fernleitung ein Hydrant gesetzt. Im geplanten Baugebiet steht nur bedingt ausreichend Löschwasser zur Verfügung. Innerhalb des Radius von 300 m kommt ferner die *Große Lauer* für die Löschwasserversorgung in Betracht; die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters ist daher nicht notwendig. In diesem Zusammenhang wird auf die Entwässerungsplanung durch das Ing.-Büro Lichtenecker & Spagl aus Landshut verwiesen.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

Allgemeine Hinweise:

In Abstimmung mit der Gemeinde als zuständiger Planungsträger sind die Belange des Brandschutzes grundsätzlich zu Lasten des Vorhabenträgers zu tragen. Eine detaillierte Abstimmung hierüber hat im Zuge der Einzelgenehmigung zu erfolgen.

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBI 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 Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) 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. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW- Arbeitsblatt W 400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013. Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

| ART DER NUTZUNG | ANTEIL in % | FLÄCHE in m ² |
|--|----------------|-----------------------------|
| Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches | 100,0 | 10.206 |
| Bruttobaufläche | 100,0 | 10.206 |
| abzgl. Straßenverkehrsfläche | 14,4 | 1.469 |
| abzgl. Trafostation | 0,2 | 25 |
| Nettobaufläche (Parzellen 1-15) | 85,4 | 8.712 |

| PARZELLE | FLÄCHE in m ² | PARZELLE | FLÄCHE in m ² |
|----------|--------------------------|----------|--------------------------|
| 1 | 586 | 9 | 405 |
| 2 | 642 | 10 | 435 |
| 3 | 582 | 11 | 580 |
| 4 | 585 | 12 | 638 |
| 5 | 560 | 13 | 747 |
| 6 | 625 | 14 | 767 |
| 7 | 347 | 15 | 808 |
| 8 | 405 | Gesamt | 8.712 |

Die durchschnittliche Parzellengröße liegt bei **581 m²**.

Einwohnerberechnung

- Anzahl der Parzellen: 15;
- Anzahl der angesetzten Wohnungen (WHG):
 Parzellen 1 bis 6 und 11 bis 15 mit je 2 WHG = insgesamt 22 WHG,
 Parzellen 7 bis 10 mit je 1 WHG = insgesamt 4 WHG;
- Anzahl der angesetzten Einwohner (E) pro WHG: 2,4 E;
- 26 WHG x 2,4 E = 62 E.

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen ermittelt bzw. sind vom Veranlasser im Zuge der Umsetzung des Vorhabens in Abstimmung mit der Gemeinde Herrngiersdorf zu regeln.

Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie und
- Fernmeldeeinrichtungen

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht eine Eingrünung der nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen vor. Damit soll der Ortsrand zur freien Landschaft hin eingebunden und zu dieser ein weicher Übergang geschaffen werden. Zudem wird eine Durchgrünung des Baugebietes geschaffen.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

15.1 Naturräumliche Lage



Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Ortschaft Sandsbach vollständig in der Gruppe 06 (*Unterbayerisches Hügelland*) der naturräumlichen Haupteinheiten, ist darin der naturräumlichen Haupteinheit 062 – *Donau-Isar-Hügelland* zugeordnet und innerhalb dieser Einheit wiederum der gleichnamigen Untereinheit 062 A *Donau-Isar-Hügelland*.

Quelle: ABSP Landkreis Kelheim (März 1999).

15.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände fällt leicht von Südosten nach Nordwesten hin ab. Dabei erstreckt es sich in einer Höhenlage von rund 400 m ü. NN bis 405 m ü. NN. Die Topographie im Geltungsbereich ist insgesamt homogen.

15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Im Bereich des *Donau-Isar-Hügellandes*, dem das Planungsgebiet zugeordnet ist, würde sich im Bereich um Sandsbach ein *Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald* im Komplex mit *Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald* ausbilden.

15.4 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Frühjahr 2018 statt.

Das Gebiet wird durch strukturarme Ackerflächen geprägt. Lediglich entlang der Bewirtschaftungsgrenzen finden sich schmale Säume mit Altgrasfluren.

15.5 Biotopausstattung

Weder im Geltungsbereich selbst noch in seiner näheren Umgebung sind amtlich kartierte Biotope erfasst.

Sonstige unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind ebenfalls nicht vorhanden.

15.6 Boden

Bei dem anstehenden Boden im Planungsgebiet handelt es sich um Lehm. Nach der Bodenschätzung wird er mit einer Ackerzahl von 65 bewertet. Er zeichnet sich damit mit einer hohen Ertragsfähigkeit aus. Zum Vergleich: Landkreisweit gilt hingegen nur eine durchschnittliche Ackerzahl von 51.

Aufgrund der Geländeneigung besteht für die Lehmböden eine mäßige Erosionsgefährdung durch Wasser.

15.7 Wasser

Weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch in der näheren Umgebung befinden sich permanent wasserführende Oberflächengewässer. Nach dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) sind auch keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete, noch wassersensiblen Bereiche ausgewiesen.

Es handelt sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den Schutz des Grundwassers und aufgrund des Einzugsbereichs der *Großen Laber* um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz von Oberflächengewässern.

15.8 Klima

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk *Niederbayerisches Hügelland* zugeordnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat.

Die großräumigen Windverhältnisse werden überwiegend von west- bis südwestlichen Winden dominiert, die feuchte atlantische Luftmassen mit sich bringen. Bei zeitweise östlichem Windeinfluss überwiegen trockene kontinentale Luftmassen.

Im Geltungsbereich herrscht landwirtschaftliche Nutzung vor. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler, genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluft sammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Frischlufftransportwege setzen Talräume in der Hauptwindrichtung von (Süd-)Westen nach (Nord-)Osten voraus. Diese Konstellation ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die beabsichtigte Bebauung ist in diesem Zusammenhang daher auch nicht als Barriere zu betrachten.

Mit einer Inversionsgefährdung und dadurch einhergehender höherer Schadstoffbelastung ist ebenfalls nicht zu rechnen.

15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Naturraum *Donau-Isar-Hügelland* stellt sich insgesamt als Landschaft mit sanft geschwungenen Hügelzügen im Wechsel mit asymmetrischen Tälern mit flachen süd- und südostexponierten Hängen dar. In der bisweilen kleinstrukturierten Landschaft sind Grünlandstandorte auf die Täler und Waldbereiche auf die Kuppen beschränkt, die Hänge werden ackerbaulich genutzt. Vielerorts sind die landwirtschaftlichen Flächen und Forste sehr strukturarm.

Der Raum um Sandsbach ist einerseits von großen zusammenhängenden und strukturarmen landwirtschaftlichen Nutzflächen, andererseits von der Grünlandnutzung im Talraum der *Großen Laber* geprägt. Gehölzstrukturen finden sich meist nur entlang von Straßen und Wegen. Zusammenhängende Waldbereiche fehlen.

Wie bereits unter Ziffer 15.4 *Reale Vegetation* erwähnt stellt sich der Planungsbereich selbst als strukturarme Agrarlandschaft und an drei Seiten eingerahmt vom Siedlungskörper der Ortschaft Sandsbach dar. Es besteht weder eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung noch eine besondere kulturhistorische Bedeutung des Landschaftsausschnittes.

16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13b im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

17 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFL. RAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web): <http://fisnat.bayern.de/finweb/>

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat - Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): <http://www.landentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

Bayern Atlas - Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Rauminformationssystem Bayern: <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

Regionaler Planungsverband Regensburg – Regionalplan Region Regensburg: <http://www.region-regensburg.de>

Umweltatlas Bayern: <http://www.umweltatlas.bayern.de>