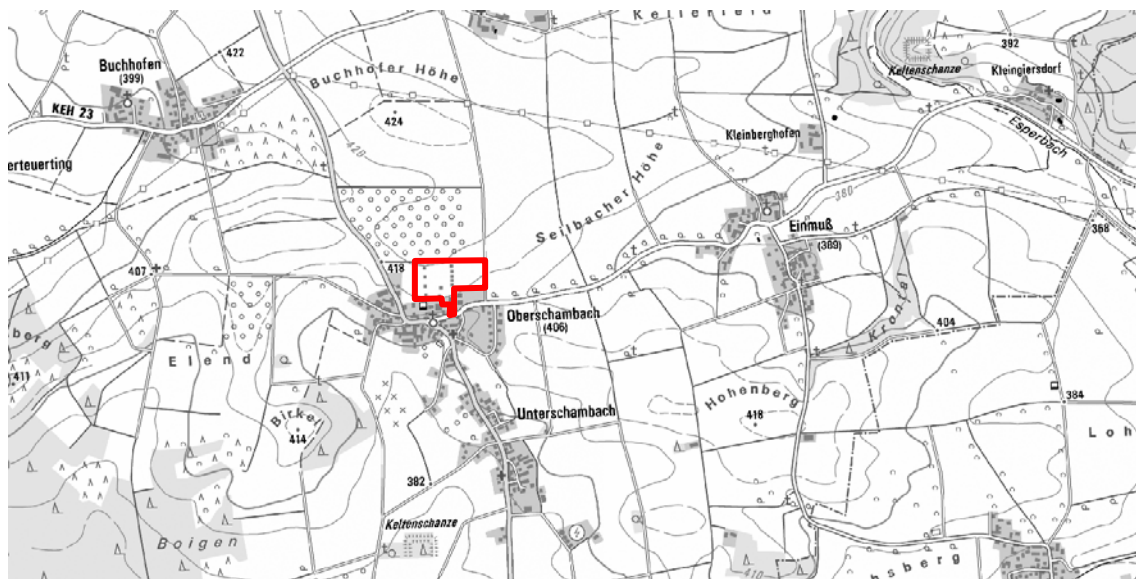


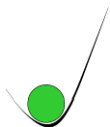


UMWELTBERICHT in der Fassung vom 05.03.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan SONDERGEBIET FREIZEIT UND ERHOLUNG - REITSPORT in OBERSCHAMBACH parallel mit Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan DECKBLATT NR. 9



PLANUNG:



FreiraumSpektrum
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner und Ingenieure
Frankstr. 5
93326 Abensberg
Tel: 09443 / 9285426
zentrale@freiraumspektrum.de

Dipl.- Ing. (FH) Gisela Siller
Landschaftsarchitektin

Dipl.- Ing. (FH) Harald Hillebrand
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

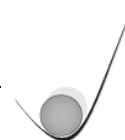
VORHABENTRÄGER:

Thomas Melzer
Adlerstr. 73
93326 Abensberg

PLANUNGSTRÄGER:



Gemeinde Saal a.d. Donau
Herr 1. Bürgermeister Christian Nerb
Rathausstr. 4
93342 Saal a.d. Donau



| | | |
|--------|---|----|
| 1. | Vorbemerkungen | 3 |
| 1.1. | Kurzdarstellung des Inhaltes wichtiger Ziele des Bauleitplanes | 3 |
| 1.2. | Fachgesetze | 3 |
| 1.3. | Vorbereitende Bauleitplanung | 4 |
| 1.4. | Fachpläne | 4 |
| 1.4.1. | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 | 4 |
| 1.4.2. | Regionalplan..... | 5 |
| 1.4.3. | Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan | 6 |
| 1.4.4. | Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP | 7 |
| 1.4.5. | Biotopkartierung Bayern Flachland | 8 |
| 1.4.6. | Artenschutzkartierung..... | 8 |
| 1.4.7. | Artenschutz..... | 8 |
| 1.5. | Scoping..... | 9 |
| 2. | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung | 9 |
| 2.1. | Schutzgut Boden/ Topographie | 10 |
| 2.2. | Schutzgut Wasser | 11 |
| 2.3. | Schutzgut Klima/Luft..... | 12 |
| 2.4. | Schutzgüter Flora und Fauna | 12 |
| 2.5. | Schutzgut Mensch und Erholung, Immissionen, Emissionen | 14 |
| 2.6. | Schutzgut Landschaftsbild..... | 17 |
| 2.7. | Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter | 18 |
| 2.8. | Wechselwirkungen | 20 |
| 3. | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 20 |
| 4. | Alternative Planungsmöglichkeiten..... | 21 |
| 5. | Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen/ Monitoring | 23 |
| 6. | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich | 23 |
| 6.1. | Vermeidungsmaßnahmen | 23 |
| 6.2. | Kompensationsmaßnahmen..... | 23 |
| 7. | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnis- lücken | 24 |
| 8. | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 24 |
| 9. | Flächenbilanz | 27 |
| 10. | Zusammenfassende Erläuterung | 27 |
| | VERWENDETE UNTERLAGEN/ QUELLEN..... | 29 |



1. Vorbemerkungen

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. § 2 Abs. 4 BauGB gibt vor, dass auf verschiedenen Ebenen der Bauleitplanung die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll.

1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine bereits bestehende Nutzung im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Grünordnungsplan als Pferdepension im Sinne der Entwicklung des Bereiches Freizeit und Erholung – Pferdesport und des Erhalts von wohnortnahen Lebens- und Arbeitsstätten im ländlichen Raum. Anlass der Planung ist das konkrete Bauvorhaben zum Bau einer Reit- und Bewegungshalle, die dem Tierwohl und dem wirtschaftlichen Erhalt der Anlage dient.

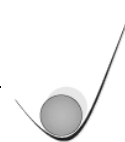
Die bereits bestehende Anlage wurde überwiegend im Außenbereich errichtet, ist jedoch baurechtlich nicht genehmigt. Die Gemeinde Saal a.d. Donau beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung - Reitsport“ im Norden des Ortsteils Oberschambach um die Anlage städtebaulich zu ordnen. Eine zukünftige, ungeordnete Bebauung mit Gebäuden wird durch die Festlegungen des Maßes der baulichen Nutzung, der eng gezogenen Baulinien um die bestehenden Gebäude und die geplante Reithalle ausgeschlossen.

Die Inhalte und Ziele des Bauleitplans gehen im Einzelnen aus der Begründung zum Bebauungsplan hervor.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,057 ha. Der überwiegende Teil davon mit ca. 2,02 ha wird als Privates Grün/ Koppelfläche und Weide festgesetzt.

1.2. Fachgesetze

Für die Bewertung der Auswirkungen der Planungen auf die Umweltschutzgüter werden insbesondere die einschlägigen Ziele und Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) sowie



des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) herangezogen.

Des Weiteren sind als Planungs- und Bewertungsgrundlagen die einschlägigen Ziele des Bayerischen Wassergesetzes, des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Immissionsschutzgesetze, des Landesdenkmalschutzgesetzes sowie die zugehörigen einschlägigen Verordnungen und Fachkonventionen zu berücksichtigen.

Zu Grunde gelegt werden die EU-Richtlinie 2011/42/EG zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, sowie die EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU mit ergänzenden Vorschriften zur Umweltprüfung.

1.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird der Geltungsbereich im Norden als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, der südliche Teilbereich mit ca. 1.640 m² befindet sich im Bereich des ausgewiesenen Dorfgebietes im Innenbereich.

Das Vorhaben stimmt somit in seinen Grundzügen nicht mit dem Flächennutzungsplan überein. Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 9 geändert.

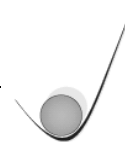
1.4. Fachpläne

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie deren Bestandserhebungen und Bestandsbewertungen zur Prüfung hinzuzuziehen.

1.4.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013

Nach Aussagen des LEP ist die Entwicklung des Landes am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Auf eine gleichwertige Entwicklung der Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur ist hinzuwirken. Dies beinhaltet eine Entwicklung der Stärken und Potentiale von Teilräumen. Durch die Stärkung dieser Teilräume kann dem demographischen Wandel entgegengetreten werden. Gem. Pkt. 1.2.2 des LEP sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Abwanderung vermindert werden. Ermöglicht wird dies u.a. durch die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums hier in Bezug auf die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum. Der ländliche Raum soll als eigenständiger Arbeits- und Lebensraum erhalten bleiben.

Durch die vorliegende Planung wird sowohl der Arbeits- als auch der Lebensraum des Pächters/ Besitzers verbunden und bleibt durch die Weiterentwicklung der Reitanlage erhalten.



Demgegenüber steht das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Pkt. 3.2 des LEP). Lt. diesem sind möglichst vorrangig die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung zu nutzen. Jedoch sind Ausnahmen zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Mit dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung geht der im LEP Pkt. 3.3 getroffenen Grundsatz der Vermeidung der Zersiedelung einher. In der vorliegenden Planung wird jedoch das Ziel zur Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten umgesetzt, eine Zersiedelung findet nicht statt. Die vorgesehene Bebauung grenzt unmittelbar an den bestehenden Innenbereich mit der Ausweisung als Dorfgebiet an. Durch die festgelegten Baugrenzen wird die Errichtung von prägenden Gebäuden (außer Nebenanlagen wie Unterstellplätzen/ Paddocks auf den Koppeln) verhindert. Die geplanten, ortsbildprägenden Gebäude grenzen unmittelbar an die bestehende Bebauung des Dorfgebietes. Eine ungegliederte Siedlungsstruktur wird somit verhindert. Die Anbindung mit technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtung ist über die Anbindung an die bestehende Struktur ökologisch und ökonomisch vorteilhaft.

Die Ausweisung des Sondergebietes im Außenbereich widerspricht somit in Teilen den ausgegebenen Zielen des LEP. Die Abwägung der gegenübergestellten Ziele und Grundsätze – Innen- vor Außenentwicklung vs. Freizeit- und Erholung, Entwicklung des Ländlichen Raums als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum und Vermeidung von Abwanderung, gilt es in der vorliegenden Begründung zu treffen. Eine nachvollziehbare Begründung für eine Entscheidung zur Ansiedlung im Außenbereich kann lediglich erfolgen, wenn eine intensive und umfangreiche Prüfung von Flächen im Innenbereich erfolgt und deren Ergebnis zur Folge hat, dass eine Ansiedlung aus nachvollziehbaren Gründen nicht sinnvoll oder möglich ist. Diese Überprüfung ist ergebnisoffen durchzuführen. Die Standortfindung mit der Überprüfung von möglichen Flächen im Siedlungsbereich von Oberschambach wird unter Pkt. 4 des Umweltberichts behandelt.

1.4.2. Regionalplan

Regionalpläne legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Die Regionalpläne entwickeln sich aus dem LEP und greifen für den Teilraum 11 Regensburg oben genannte Grundsätze und Ziele auf, bzw. legen diese für den konkreten Raum um.

Die Gemeinde Saal a.d. Donau stellt zusammen mit Bad Abbach, Langquaid, Siegenburg, Riedenburg und Rohr i.NB ein Grundzentrum im Landkreis Kelheim dar. Diese dienen der wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs. Durch die verkehrstechnische Anbindung



der Gemeinde Saal a.d. Donau mit der Anbindung an die Stadt Regensburg durch die Autobahn (A93) sowie die B 16 Ingolstadt – Regensburg sowie die Bahnstrecke Regensburg - Ingolstadt, ist das Entwicklungspotential der Gemeinde als hoch einzustufen. Der Erholungsfunktion im Regionalplan kommt eine hohe Bedeutung zu. Dies gilt nicht nur für die Erholung in unberührter Natur, sondern auch für Sportarten die zu ihrer Ausführung Anlagen bedürfen. Im RP Region Regensburg heißt es hierzu: „Für Erholungs- und Sportaktivitäten, welche nicht auf die freie Landschaft angewiesen sind, sollen innerhalb der Siedlungsbereiche Anlagen zur Verfügung stehen“ (vgl. Kap VII, Pkt. 1.1). Diese Zielsetzung wird mit der Bereitstellung geeigneter Flächen für die Pferdehaltung umgesetzt. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zum Sport- Freizeit und Erholungsangebot in der Gemeinde geleistet und somit den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) Rechnung getragen. Lt. den Zielen des Regionalplans soll in den Siedlungsräumen Kelheim/ Saal a.d. Donau eine verstärkte Siedlungsentwicklung angestrebt werden, vgl. Regionalplan 11, II, Pkt. 1.2). Dies steht ebenfalls beim Zuzug im engen Zusammenhang mit der Verfügbarkeit eines erweiterten Freizeit und Erholungsangebotes.

Im Sinne des Regionalplans soll die regionale Wirtschaftsstruktur so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird. Im Rahmen dessen soll darauf hingewirkt werden, dass geeignete Verdienstmöglichkeiten für Zu- und Nebenerwerbslandwirte im außerlandwirtschaftlichen Bereich gesichert und geschaffen werden (vgl. Regionalplan 1, IV Gewerbliche Wirtschaft, Pkt. 1.1.2). Als Grundsatz der Raumordnung wird als übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit unter Pkt. 1.4 die Schaffung von gleichwertigen und qualifizierten Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe genannt. In der Begründung wird aufgeführt, dass durch die Verbesserung von Lebensbedingungen eine Abwanderung – vor allem der jungen Menschen – vorzubeugen ist.

Der Vorhabenträger sichert in freier Entfaltung durch die Umsetzung des Vorhabens die wirtschaftliche Existenz des Pächters der Anlage.

1.4.3. Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan wird die rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplanes geändert. Das Plangebiet ist im Außenbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche, sowie im Innenbereich als Dorfgebiet ausgewiesen.

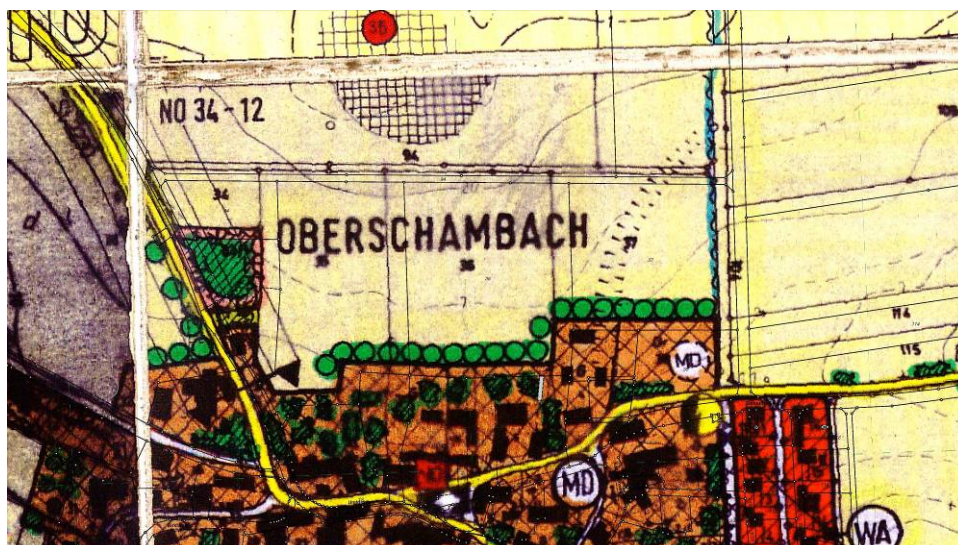
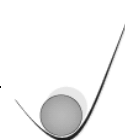


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 8

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan in seiner rechtswirksamen Fassung mit Deckblatt Nr. 9 wird im Parallelverfahren geändert, nach dem das Plangebiet zukünftig als Sondergebiet darstellt werden soll.

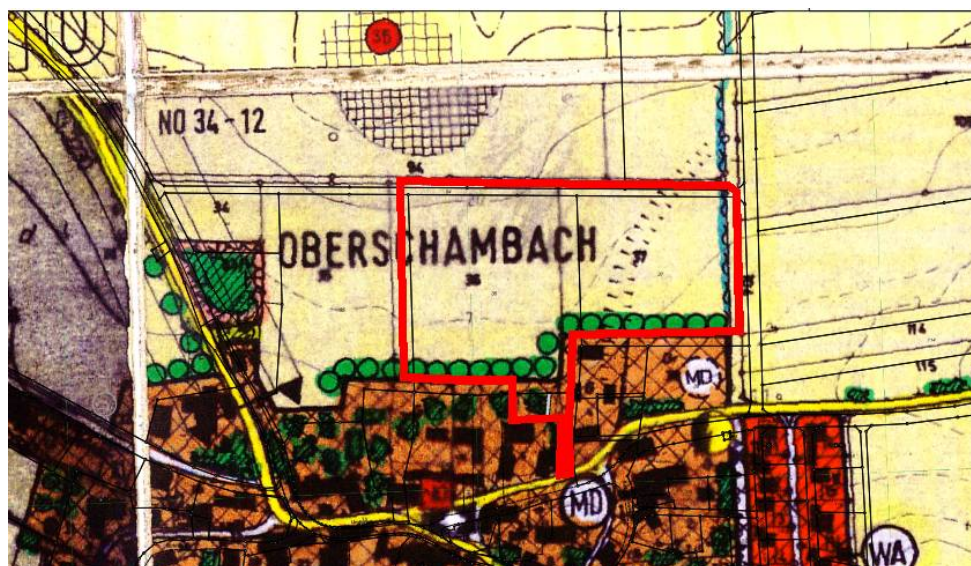
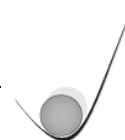


Abb. 2: Geltungsbereich, Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, DB Nr. 8, geändert FreiraumSpektrum

1.4.4. Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP

Im Geltungsbereich sowie im nahen Umfeld wurden im ABSP des Landkreises Kelheim mit Stand 1999 keine Schwerpunkt- oder Schutzgebiete festgelegt. Zielsetzungen und Maßnahmen für die verschiedenen Lebensräume wurde ebenfalls nicht getroffen.



1.4.5. Biotopkartierung Bayern Flachland

Im Südwesten befindet sich das kartierte Biotop der Flachlandkartierung Nr. 7137-0217-002 mit einer Teilfläche von 1652 m² in Form eines Obstbaumbestandes mit teilweise sehr alten Obstbäumen (in erster Linie Apfelbäume).

| <i>Biotopnummer</i> | <i>Biototyp</i> | <i>Beschreibung</i> |
|---------------------|------------------|---|
| 7137-0217-002 | Streuobstbestand | Obstbaumbestände im Ortsrandbereich von Oberschambach - teilweise sehr alten Apfel-, Birn- oder Kirschbäumen, Grasschicht - teilweise als Mähwiese (Fettwiese), teilweise stark mit Brennnesseln durchsetzt |

Sonstige oben genannte Schutzgebiete bestehen in unmittelbarer Nähe nicht, so dass keine Fernwirkungen durch die Maßnahme auf umliegende Biotope abzusehen sind.



Abb. 3: Auszug aus dem Orthophoto mit Biotopkartierung, FIS-Natur

1.4.6. Artenschutzkartierung

Aus der bestehenden Nutzung sind Fundorte nicht zu erwarten und nicht bekannt.

1.4.7. Artenschutz

Spezielle Untersuchungen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange fanden im Zuge des bisherigen Verfahrens nicht statt.



Im Geltungsbereich befinden sich keine geeigneten (Teil-)Lebensräume, die für die Arten des besonderen Artenschutzes (Arten des Angang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten entsprechend Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie, Verantwortungsarten nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) relevant sind. Die Fläche ist vollständig geprägt von seiner Nutzung. In den angrenzenden Flächen wird ebenfalls intensiver Ackerbau (teils Sonderkulturen) betrieben.

Es wird daher davon ausgegangen, dass Verbotstatbeständen der Tötung, Störung und Schädigung nicht vorliegen.

1.5. Scoping

Ein Scoping-Termin im Vorfeld fand nicht statt. Im Zuge des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind die Behörden dazu aufgerufen, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Hilfe des Umweltberichts soll auf Basis gesetzlich geregelter Normen geprüft werden, inwieweit sich ein Vorhaben auf die Umwelt auswirkt und wie diese vermieden oder gemindert bzw. wirksame Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können. Grundlage des Umweltberichts bildet die gemäß § 2 (4) BauGB verbindlich durchzuführende Umweltprüfung, die als Regelverfahren für Flächennutzungs- und Bebauungspläne umweltbezogene Prüfungen vorgeschrieben sind.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Zur Prüfung unterzogen werden folgende Schutzgüter:

- Boden / Topographie
- Flora- und Fauna
- Wasser
- Mensch, Landschaftsbild und Erholung
- Kultur- und sonstige Schutzgüter
- Luft und Klima



2.1. Schutzgut Boden/ Topographie

Bestandsaufnahme/ Beschreibung

Detailgenaue Aussagen zur Bodenbeschaffenheit bzw. zu den Untergrundverhältnissen im Sinne eines Baugrundgutachtens liegen nicht vor.

In der Geologischen Karte 1: 25.000 erfolgt die Einteilung der Geologischen Haupteinheit in zwei Bereiche. Im südlichen Bereich Flussschotter, pleistozän bis holozän und im Norden Löß oder Lößlehm. Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern sind hier ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Normallehm zu finden.

Das Bodengefüge ist jedoch sowohl im Geltungsbereich, als auch in Umfeld durch die (landwirtschaftliche) Nutzung verändert und daher vor allem in den oberen Schichten anthropogen geprägt.

Im Plangebiet sind bisher keine Altablagerungen bekannt.

Prognose der Umweltauswirkung des Vorhabens

Durch die Bebauung geht der Nutzungstyp des Grünlands in kleinen Teilen dauerhaft verloren. Durch eine intensive Beweidung kann es zu Bodenverdichtungen kommen.

Der Wirkraum bleibt auf den unmittelbaren Geltungsbereich beschränkt. Weiträumige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken, hierauf ist bei der konkreten Planung der Anlage und in der Bauausführung zu achten.

Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens im Bereich der Bebauung und Versiegelung nicht ausgleichbar. Durch die Festlegung der GFZ wird eine möglichst geringe Versiegelung festgesetzt.

Die geplante Bewegungshalle sorgt dafür, dass die Tiere außerhalb der Koppelflächen Bewegung erhalten und so die Verdichtung gemindert werden kann.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der geringen Versiegelung das Vorhabens und des stark anthropogen beeinflussten Ausgangszustand die Auswirkungen für das Schutzgut Boden von **mittlerer** Erheblichkeit ist.



2.2. Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme/ Beschreibung

Durch das Vorhaben sind keine fließenden oder stehenden natürlichen Oberflächengewässer betroffen.

Im Osten befindet sich lt. dem Flächennutzungsplan ein Entwässerungsgraben, der lt. dem Pächter/ ehem. Eigentümer bei Starkregenereignissen Wasser ableiten kann. Eine Wasserführung ist allerdings seines Wissens seit vielen Jahren nicht erfolgt.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengebiet. Im Vorhabengebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Hinweise auf einen erhöhten Grundwasserstand gibt es lt. der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ nicht.

Die Jahresniederschlagssumme beträgt lt. der Klimakarte 650 - 750 mm.

Prognose der Umweltauswirkung des Vorhabens

Durch das Vorhaben sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Die Überbauung von Boden führt zu einer minimalen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in diesem Bereich. Die Wasserwirtschaftlichen Vorranggebiete im Bezug auf Trinkwasser sind von dem Vorhaben jedoch nicht betroffen.

Bei nicht fachtechnischer Lagerung des Festmists können lösliche Stoffe in das Grundwasser gelangen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser erfolgt weitestmöglich durch Versickerung auf dem Flurstück.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Wie bereits erwähnt, wurde zur Minimierung des Eingriffes auf das Schutzgut Wasser auf einen möglichst geringen Anteil an vollversiegelter Fläche geachtet. Mit der dezentralen Ableitung des Niederschlagswasser, sowie der wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Grundstücks erreicht. Es werden Flächen für die dezentrale Versickerung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Bei Beachtung der technischen Regeln für Pferdeställe sowie für die Errichtung von Dungstätten zur Lagerung von Festmist sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.



Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben für das Schutzgut Boden von **geringer** Erheblichkeit ist.

2.3. Schutzgut Klima/Luft

Bestandsaufnahme/ Beschreibung

Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Plangebiet oder im Umfeld liegen nicht vor. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7°C - 8°C. Die Jahresniederschlagssumme beträgt lt. der Klimakarte 650 - 750 mm.

Die bestehenden baulichen Anlagen bedingen eine geringe Erwärmung und Verringerung der Luftfeuchte, welche jedoch in Anbetracht der geringen Ausdehnung kaum nachweisbar sind.

Prognose der Umweltauswirkung des Vorhabens

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Vorhaben aus Versiegelung und Überbauung sind nicht zu erwarten. Die geplanten baulichen Anlagen bedingen eine weitere geringe Erwärmung und Verringerung der Luftfeuchte, die Auswirkungen sind jedoch aufgrund der geringen Größe als vernachlässigbar anzusehen. Für das weitere Umfeld hat das Vorhaben für das Schutzgut Luft/ Klima keine Auswirkungen.

Kleinklimatisch betrachtet, hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungs-, sammel- oder -abflussgebiet. Luftschneisen werden durch die Gebäude nicht verstellt. Von Auswirkungen innerhalb des Wirkraums des Schutzgutes ist somit nicht auszugehen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

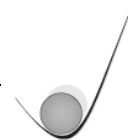
Die festgesetzten Pflanzungen um die bisher nahezu ausgeräumte Fläche sind kleinklimatisch positiv zu bewerten.

Es ist daher insgesamt von einer **geringen** Erheblichkeit für das Schutzgut Klima / Luft auszugehen.

2.4. Schutzgüter Flora und Fauna

Bestandsaufnahme/ Beschreibung

Das Flurstück ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und wurde dahingehend intensiv genutzt. Es stellt demzufolge für Flora und Fauna keinen wertvollen, unersetzbaren



Lebensraum dar. Bestehende Hecken und Bäume finden sich innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Unter Pkt. 1.4.4 – 1.4.7 des Umweltberichts sind die Ergebnisse der im Geltungsbereich oder im Umfeld untersuchten Prüfungsgrundlagen im Sinne des Artenschutzes aufgeführt.

Demzufolge sind unmittelbar im Geltungsbereich keine Schutzgebiete nach dem nationalen oder internationalen Recht.

In der Umweltprüfung ist nicht nur der Geltungsbereich sondern auch dessen Wirkraum auf situierte Schutzgebiete zu untersuchen. Im Südwesten befindet sich das kartierte Biotop der Flachlandkartierung Nr. 7137-0217-002 mit einer Teilfläche von 1.652 m² in Form eines Obstbaumbestandes mit teilweise sehr alten Obstbäumen (in erster Linie Apfel). Eine Wirkung des Vorhabens auf dessen Flora und Fauna ist nicht anzunehmen.

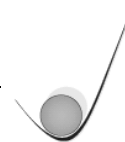
Im weiteren Umfeld befinden sich keine geeigneten (Teil-)Lebensräume für die Arten des besonderen Artenschutzes (Arten des Angang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten entsprechend Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie, Verantwortungsarten nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Weiträumig ist das Umland von Oberschambach von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Der Wirkraum ist somit auf den Geltungsbereich und dessen unmittelbares Umfeld beschränkbar.

Spezielle Untersuchungen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange fanden im Zuge des bisherigen Verfahrens nicht statt.

Prognose der Umweltauswirkung des Vorhabens

Im Bereich der Versiegelungen durch Gebäude, Wirtschaftswege, Lagerstätten, etc. geht die Fläche als Lebens-, Brut-, und Nahrungsstätte für Pflanzen verloren. Ein Ausweichen ist aber aufgrund der umgrenzenden Grünflächen problemlos möglich, aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Bestand. In großen Teilen bleibt durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die Funktion der Weidefläche erhalten, der vorhandene Bewuchs bleibt somit grundsätzlich vorhanden. Eine intensiv genutzte Weidefläche bedingt jedoch eine Ausdünnung der geschlossenen Grasdecke, was das Artenspektrum stark reduziert.

Als uneingeschränkt positiv für das Schutzgut Flora und Fauna ist die festgesetzte Pflanzung der Baumreihen als Ortsrandeingrünung im Westen, Osten und im Süden des Geltungsbereiches zu bewerten. Ohne die Ausführung des Vorhabens würde die ausgeräumte Ackerfläche/ Wiesenfläche, je nach landwirtschaftlicher Nutzung weiterhin ein geringes Artenspektrum aufweisen. Sträucher und Bäume würden nicht als wertvoller Lebensraum entstehen. Im Nordosten des Geltungsbereiches ist die interne



Ausgleichsfläche geplant. Vorgesehen ist die Anlage einer Streuobstwiese mit artenreichem Grünland. Da es im Norden von Oberschambach lt. der Biotopkartierung bereits wertvolle Streuobstwiesen gibt, stellt die Umsetzung eine vernetzende Wirkung dar. Die artenreiche Wiese bietet vielen Insekten und Kleintieren einen neuen Lebensraum in der ausgeräumten Ackerlandschaft der Umgebung.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Als Minimierungsmaßnahme werden weitreichende Eingrünungsmaßnahmen vorgenommen. Zur Ausgleichsfläche im Geltungsbereich werden im Westen, Osten und Süden werden Baumreihen, bzw. Baum-/Struachhecken mit autochthonem Pflanzmaterial angelegt, die den neu entstehenden Ortsrand eingrünen. Im Süden zur Wohnbebauung hin wird zudem eine artenreiche Hecke gepflanzt.

Die geplante Reithalle dient der ausreichenden Bewegung der Pferde auch bei schlechter Witterung. Eine starke Nutzung (Übernutzung) der Grünflächen durch die Tiere kann so reduziert werden.

Zusammenfassung

Unter der Voraussetzung eines angemessenen Ausgleichs des Eingriffs durch zusätzliche Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege wird das Vorhaben voraussichtlich zu keinen verbleibenden nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Sinne des UVP-Gesetzes führen.

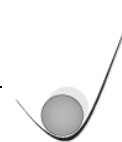
Stellenweise werden durch die Umsetzung wesentliche Verbesserungen für das Schutzgut Flora und Fauna herbeigeführt.

Es ist daher insgesamt von einer **geringen** Erheblichkeit für die Schutzgüter Flora und Fauna auszugehen.

2.5. Schutzgut Mensch und Erholung, Immissionen, Emissionen

Bestandsaufnahme/ Beschreibung

Der Mensch ist durch das Vorhaben als Nutzer aber auch als Nachbar betroffen, der durch die Anlage eine Veränderung in seinem Umfeld erfährt und der verschiedenen direkten und indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt werden kann. Zudem ist er als Nutzer der Landschaft für die Erholung durch die Beeinflussung des Landschaftsbildes betroffen. Diese Wirkungen stehen auch in Wechselwirkung mit den Schutzgütern Natur und Landschaft, Wasser, Luft und Klima und werden z.T. auch dort behandelt. Lage,



städtebauliche Situation und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen wie folgt zu charakterisieren:

Die bestehende Anlage wirkt im Bestand bereits auf den Mensch in unmittelbarer Umgebung ein, durch Gerüche, Ansammlungen von Fliegen und Insekten, gelegentliche Geräusche und Staubaufwirbelungen.

Für die Nutzer der Pferdesportanlagen stellt sich die vorhandene Situation als wesentlicher Faktor ihrer Freizeit und Erholung dar.

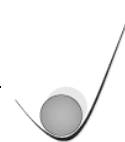
Im Hinblick auf die Immissions-Gesamtbelastung für Gerüche wurde ein Gutachten erstellt (TÜV-Süd IS-USG-MUC/mb 08.11.2022), ob erhebliche Belästigungen durch Geruchsimmissionen auf die schutzbedürftigen Wohnbebauungen in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches bestehen, Bei diesem wurden auch die bestehenden Immissionen berücksichtigt. Der durchgeführte Vergleich der Geruchshäufigkeit der Gesamtbelastung mit den vorgeschlagenen Immissionswerten des Anhangs 7 TA Luft zeigt, „dass die vorgeschlagenen Immissionswerte an dem relevanten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an diesen Immissionsorten auftreten“.

Das Gutachten des TÜV-Süd Nr. S-USG-MUC/mb vom 08.11.2022 wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Prognose der Umweltauswirkung des Vorhabens

Für den Mensch als Anwohner ändert sich die Bestandsituation augenscheinlich durch das Vorhaben im Hinblick auf die Immissionen nicht. Diese bleiben unverändert bestehen. Jedoch ist in der vorliegenden Beurteilung zu betrachten, dass die Anlagen widerrechtlich errichtet wurden. Die genehmigte Nutzung erfolgt lt. Flächennutzungsplan in Form einer landwirtschaftlichen Ackerfläche (ausgenommen die Teilfläche des MD von 1.640 m² im Süden), die unmittelbar an die Wohnbebauung heranreicht. Je nach Intensität und Bearbeitungsform kann es hier ebenfalls zu temporärer Immission durch Gülleauftrag, Spritzmittel, Staubaufwirbelung aufgrund Bodenerosionen durch Monokultur etc. kommen. Demzufolge ist der Anwohner durch die bestehende/ geplante Anlage in Form einer Pferdepension gegenüber einer rechtlich zulässigen Nutzung zusätzlich durch die permanenten Gerüche, den Anfahrtsverkehr, Fliegen und andere Insekten, und Geräusche der Tierhaltung und -nutzung beeinflusst.

Ein positiver Aspekt gegenüber dem jetzigen Zustand ist, dass die vorgesehene Eingrünung das Landschaftsbild und die Einbindung in den Landschaftsraum verbessert und



Festsetzungen zur geordneten Entwicklung treffen. Hier erfährt das Schutzgut Mensch in seiner Gesamtheit eine Verbesserung.

Für die Pferdehalter der Anlage wird ein wesentliches Bedürfnis im Sinne des Tierwohls geschaffen. Die Pferde können durch die Reit- und Bewegungshalle auch bei schlechter Witterung (Schnee, Eis, etc.) vor allem in den Wintermonaten ausreichend bewegt werden. Auch hier ist - wie bei der Prognose für die Anwohner - zu berücksichtigen, dass in Sinne der derzeit rechtlichen Möglichkeit eine Erholung und Freizeitfunktion für die Nutzer der Anlage in diesem räumlichen Bezug nicht möglich wäre. Die Umsetzung der Planung für die Nutzer der Anlage ist somit als uneingeschränkt positiv zu bewerten ist.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Für die Gebäude mit Stallungen (im bestehenden Dorfgebiet) wird festgesetzt, dass zu den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden keine zu öffnenden Aussparungen (Fenster, Türen) oder Lüftungsanlagen errichtet werden dürfen. Die unmittelbare Emission Lärm und Geruchsschutz wird somit reduziert.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Pensionspferde auf maximal 30 Tiere inkl. Nachwuchs wird eine unkontrollierte Ausweitung verhindert. Die Immissionen im Bezug auf Lärm (Anwohnerverkehr, Nutzungslärm, etc.) und Gerüche werden somit begrenzt.

Zusammenfassung

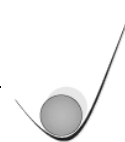
Das Schutzgut Mensch ist differenziert zu betrachten, je nachdem in welcher Form die Nutzung, bzw. der Berührungspunkt mit der Anlage existiert.

Für die Nutzer der Anlage stellt sich das Vorhaben als uneingeschränkt positiv dar. Die Erweiterung der Gebäude um eine Reithalle ermöglicht es, den Pferden auch im Winter ausreichend Bewegung im Trockenen zu bieten. Die Anlage als grundsätzliche Möglichkeit zur Unterbringung und zur Versorgung der Pferde ist ebenso gegenüber dem jetzigen rechtlichen Zustand für die Pferdehalter als positiv zu bewerten.

Für den Mensch als Anwohner ist die Auswirkung differenziert zu betrachten:

Es ist festzustellen, dass gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Flächennutzungsplan die möglichen Immissionen in Form von Geruch, Anfahrten, etc. erhöht werden. Hier sind somit uneingeschränkt negative Auswirkungen durch die Planung für die Anwohner festzuhalten.

Grundsätzlich wäre jedoch die Errichtung der geplanten Pferdehaltung möglich, wenn es sich nicht um eine gewerbliche Nutzung, sondern um eine landwirtschaftliche Nutzung handelte.



Dies wäre u.a. mit ausreichend Flächen im Eigentum zur Versorgung der vorhandenen Tiere gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist rechtlich als Satzung auch dann verbindlich, wenn eine Privilegierung der Anlage aus derzeit nicht ersichtlichen Gründen zukünftig gegeben wäre. Insofern ist der leitende Ansatz der Planung mit einer Ordnung der Gebäude, Verhinderung von zusätzlichen Gebäudeanlagen, Begrenzung der Tieranzahl und einer wesentlichen Verbesserung der landschaftlichen Einbindung als positiv zu betrachten. Das Gutachten, welches ein Bestandteil des Bebauungsplans ist, schließt im Ergebnis aus, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an diesen Immissionsorten auftreten“

Die Erheblichkeit stellt sich zusammenfassend somit als **mittel** dar.

2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme/ Beschreibung

Das Landschaftsbild in diesem Bereich ist im Bestand geprägt von der derzeitigen Nutzung als Reitanlage und der angrenzenden Lagerfläche. Das unmittelbare Umfeld ist besonders durch die Überdachung/ Beschattung der nördlich des Geltungsbereichs befindlichen Sonderkultur geprägt. Eine Einbindung in die Landschaft, bzw. eine Ortsrandeingrünung besteht nicht.

Prognose der Umweltauswirkung des Vorhabens

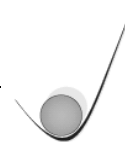
Das Landschaftsbild wird durch die Ausführung des Vorhabens insofern aufgewertet, da eine intensive Eingrünung des, sich bisher übergangslos darstellenden Ortsrands stattfindet. Ohne die Anlage wäre die Fläche landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Eine Eingrünung fände nicht statt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild wird an den frei einsehbaren Bereichen im Osten und Süden durch eine naturnahe Baumstrauchhecke errichtet, die die Gebäude vor Einblicken schützt.

Die landschaftlich prägende Reithalle wird durch die Festsetzungen u.a. in Höhe, Dachform und Fassadengestaltung in die Umgebung eingebunden. Die eng gefasste Baugrenze rückt die Halle an die bestehende Bebauung des Dorfgebietes heran und verbindet sie optisch mit dem Ortsrand.

Die Unterstellstände der Pferde auf der Weidefläche in der Definition als Nebenanlagen sind ebenfalls mit Festsetzungen belegt. Festgesetzt werden die Höhe, die Dachform und die



Fassadengestaltung. Die Fassade ist mit unbehandeltem Holz auszuführen, um die optische Einbindung am Ortsrand zu verstärken und eine Signalwirkung zu verhindern.

Zusammenfassung

Negative Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Diese werden durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen weitestgehend verringert. Die Erholungsfunktion wird nicht eingeschränkt, die Funktion in der gesamten Umgebung geht nicht verloren. Es werden durch die intensiven Eingrünungsmaßnahmen wirksame Mittel zur Minderung der optischen Störung getätigt.

Die Erheblichkeit stellt sich somit als **gering** dar.

2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme/ Beschreibung

Im Vorhabengebiet und dessen Umgebung befinden sich keine dem Benehmen nach hergestellten Bodendenkmäler nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG). Allerdings befindet sich auf dem Nachbarflurstück Nr. 93 Gemarkung Oberschambach das Bodendenkmal D-2-7137-0167 mit der Kurzbeschreibung Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Es wird daher von Seiten der Denkmalschutzbehörde vermutet, dass im Geltungsbereich ebenso entsprechende Bodendenkmäler vorhanden sind.

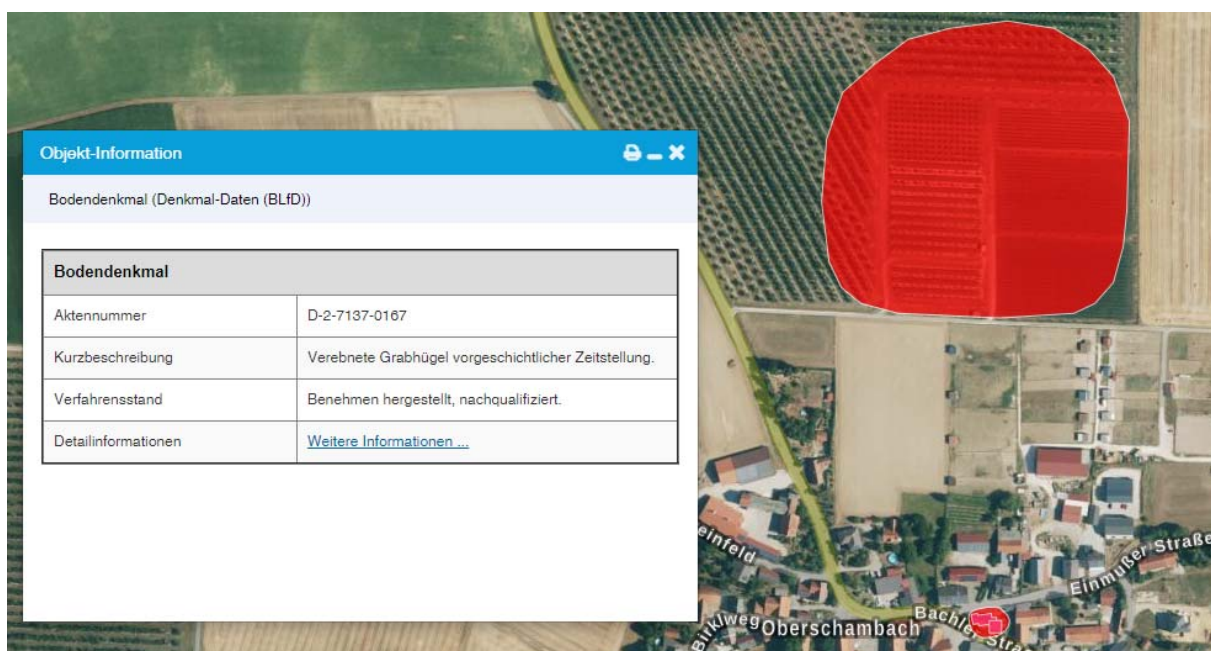
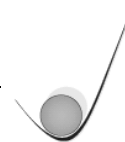


Abb. 1, Bodendenkmal Nachbarflurstück, bayernatlas, Karten Baudenkmal und Bodendenkmal



Im Geltungsbereich selbst sind keine Baudenkmäler registriert. In der Ortsmitte (ca. 150 m von der geplanten Reithalle entfernt) von Oberschambach an der Einmußer Str. 2 befindet sich die katholische Kirche St. Sebastian (Aktennummer D-2-73-166-9). Bei dieser handelt es sich um ein dem Benehmen nach hergestelltes Baudenkmal mit der Kurzbeschreibung: *Kath. Kirche St. Sebastian, Saalkirche mit Walmdach und eingezogenem Kastenchor nach Westen, Langhaus barock mit mittelalterlichen Teilen, 1719, Ostturm mit Treppengiebel, romanisch mit gotischem Obergeschoss; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, Bruchstein, wohl 18./19. Jh.*

Von Beeinträchtigungen des Denkmals ist aufgrund der Entfernung nicht auszugehen, wie folgende Fotodarstellung mit Blickrichtung Süd auf die Kirche aufzeigt (Standpunkt am nördlichen Rand des Geltungsbereiches).



Abb. 2: Foto aus Blickrichtung Nord am nördlichen Ende des Geltungsbereiches

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um eine Beeinträchtigung für etwaige Bodendenkmäler zu Vermeiden ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Dies ist in den Hinweisen und in der Begründung aufgenommen.



Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme (Antrag auf Denkmalrechtlicher Erlaubnis bei Bodeneingriffen jeglicher Art) ist von negativen Auswirkungen nicht auszugehen.

Die Erheblichkeit stellt sich somit als **gering** dar.

2.8. Wechselwirkungen

Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

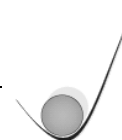
Wechselwirkungen bestehen aufgrund der Bodenversiegelung zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Die Überbauung von Boden hat Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Die Grundwasserneubildungsrate wird in geringem Umfang verringert. Außerdem geht durch die Bodenversiegelung Lebensraum (überwiegend Ackerstandort) für Tiere und Pflanzen verloren.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern das Planungsziel nicht umgesetzt wird, wird die Anlage zurückgebaut werden müssen. Weder eine Genehmigung der Reithalle, noch der bestehenden Anlagen ist aus rechtlichen Gründen, wie mehrfach erläutert, unter den jetzigen Bedingungen möglich. Die Koppel- und Weideflächen würden als Ackerflächen landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Daraus würden sich negative Auswirkungen für das Schutzgut Boden in Form der anthropogenen Bearbeitung und Verdichtung mit schweren Maschinen ergeben. Auch das Schutzgut Landschaftsbild würde keine Aufwertung in Form von Heckenpflanzung und einer Streuobstwiese erfahren. Dieses korrespondiert mit der erheblichen Aufwertung für das Schutzgut Flora und Fauna. Mit einer vollständigen Nutzung der Flächen als Ackerflächen entstünden keine, als naturschutzfachlich hoch einzustufenden Flächen mit Pflanzbindung durch Baum- und Strauchpflanzungen und die Anlage einer Streuobstwiese. Wertvoller Brut-, Nahrungs-, und Lebensraum in der stark ausgeräumten Ackerflur würden nicht angelegt.

Entsprechend der Bewertung des Schutzgutes Mensch ist die Prognose einer Nichtdurchführung hier differenziert zu prognostizieren. Für die Anwohner würde dies einen Rückbau der Anlage und somit weniger Immissionen bedeuten, was eine Verbesserung



gegenüber dem Istzustand darstellt, je nachdem in welcher Form zukünftig eine tatsächliche, rechtlich mögliche landwirtschaftliche Nutzung erfolgt.

Das Schutzgut Mensch als Nutzer der Anlage verliert seine Erholungs- und Freizeitfunktion, bzw. die Pferde sind in weiter entfernt liegenden Reitanlagen unterzubringen. Auch der Pächter verliert seine Existenzgrundlage.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge des Abwägungsprozess ist neben alternativen Standorten für die geplante Reithalle und die Pferdehaltung auch die Nullvariante zu prüfen. Das bloße Bestehen der Gebäude, welche nicht den bisherigen städtebaulichen Zielen der Gemeinde Saal a.d. Donau entsprechen und insofern nicht genehmigt sind, kann die Prüfung nicht beeinflussen und von vornherein als nicht durchführbar anzusehen sein.

Die geplante Reithalle befindet sich unmittelbar angrenzend an die Hofstelle, in der der Pächter/ Besitzer wohnt. Einen alternativen Standort für die Reithalle und die Koppelflächen, welche sich im Außenbereich befinden, hätten weitreichende Auswirkungen. Derzeit befindet sich der gesamte Geltungsbereich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Errichtung der geplanten Reithalle ist wesentlich für den Erhalt der bestehenden Pferdehaltung. Die Pferdebesitzer benötigen zur Bewegung ihrer Pferde eine überdachte Fläche zur Bewegung, um diesen besonders in den Wintermonaten bei Eis und Schnee ausreichend Bewegung zu bieten. Dies ist aus Gründen des Tierwohls erstrebenswert. Ohne den Bau der Halle wandern, wie bereits geschehen, die Halter zu Standorten ab, die eine solche Halle bieten. Der Bau der Halle ist somit unabdingbar für den Fortbestand der Betriebsstätte. Ohne den Bau der Halle wird der Pächter die Pferdehaltung kurz- bis mittelfristig aufgeben müssen, da die Unterstellplätze nur schlecht zu vermitteln sind und somit die Wirtschaftlichkeit bedroht ist. Die wirtschaftliche Existenz des Pächters basiert auf der bestehenden Pensionspferdehaltung, so dass die Aufgabe zum Verlust des Arbeitsplatzes führen würde. Die Nullvariante mit dem Erhalt des Istzustandes ist somit nur mit schwerwiegenden, existentiellen Folgen für den Pächter umzusetzen. Der Vorhabensträger hat die vom jetzigen Pächter gekauft, unter der Voraussetzung, dass dem Pächter ein langfristiger Pachtvertrag zugbilligt wird. Dieser ist bereits vertraglich geregelt.

Die Reithalle an einem alternativen Standort zu errichten steht im Zusammenhang mit dem Ziel zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Die Prüfung eines alternativen Standorts hat demzufolge innerorts zu erfolgen. Dies erscheint zunächst als eine Variante, durch die ein Bau der benötigten Halle schnell und konform mit den Zielen des LEP gegen eine Zersplitterung umsetzbar ist. Da jedoch im Zuge der vorliegenden Planung die gesamte



Anlage inkl. der Koppelflächen und Unterstände im derzeitigen Außenbereich liegen und daher rechtlich nicht genehmigt sind, wären auch diese bisher geduldeten Anlagen an einem alternativen Standort im Innenbereich unterzubringen. Letztendlich könnte lediglich der Gebäudekomplex, der die festen Pferdeboxen, Nebenräume, Lagerstätten, etc. beinhaltet im bestehenden MD erhalten bleiben. Bei eingehender Betrachtung ist diese Planungsvariante in der Theorie denkbar, jedoch praktisch kaum sinnvoll darzustellen. Durch eine Trennung der beiden Anlagen wird der strukturierte Ablauf des Reitsports und der tiergemäßen Haltung stark beeinträchtigt. Eine Teilung der einzelnen Stätten – Reithalle, Koppeln, Stallungen - ist weder aus Gründen des Tierwohls, noch aus ökonomischer Sicht sinnvoll. Die in der Stallung untergebrachten Tiere müssten täglich auf die Koppeln/ Halle geführt werden. Eine Verunreinigung der Wegstrecke durch die Tiere wäre somit die Folge. Diese Verunreinigungen sorgen bereits derzeit für Konfliktpotential bei den Anwohnern, welches durch die Variante forciert werden würde.

Zudem befinden sich im Innenbereich des Ortsteils Oberschambach ist keine zusammenhängenden, verfügbaren Fläche der erforderlichen Größe (rd. 3 ha). Die Prüfung/ Suche alternativer Standorte erfolgte anhand von örtlicher Begehung und Sichtung des Kartenmaterials. Eine (Neu)Ansiedlung im Innenbereich neben bestehenden Wohngebäuden wird ohnedies aufgrund der zu erwartenden Einwände der Anwohner (Geruchsbelästigung, Lärm, Insekten etc.) wenig Akzeptanz in der Bevölkerung bringen.

Ein weiterer, wesentlicher Punkt bei der Betrachtung der Standortwahl ist zudem die Anbindung der Flächen an die bestehende Hofstelle des Pächters. Eine Umsiedlung würde den Ankauf oder das Pachten neuer Flächen erfordern. Aus wirtschaftlichen Gründen würde dies die Aufgabe der Pferdehaltung bedingen, da der Vorhabenträger selbst einen Ankauf von Flächen zur Umsiedlung nicht durchführen würde.

Planungsalternativen im Geltungsbereich wurden geprüft. Die Alternativen bestehen in erster Linie auf der alternativen Standortwahl der Gebäude mit der Festsetzung von Baugrenzen. Es ist jedoch auf den Gebäudebestand zu achten. Der Gebäudestandort der Halle im Außenbereich orientiert sich am bestehenden Ortsrand und geht in diesen optisch über. Den Standort der Halle in die Fläche der bestehenden Koppeln zu verändern würde eine wesentlich höhere Einsehbarkeit nach sich ziehen. Aufgrund der städtebaulichen Bindungen und Strukturen der Umgebung stellt dies keine sinnvolle Planungsalternative dar und wurde daher nicht weiter verfolgt.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die alternative Standortprüfung im Innenbereich nicht erfolgreich ist. Eine Durchführung dieser Variante stellt sich als nicht umsetzbar heraus.



Die Nullvariante zieht unabdingbar die Aufgabe der Hofstelle und der wirtschaftlichen Existenz des Pächters nach sich. Die Gemeinde Saal a.d. Donau hat sich aus diesen Gründen entschieden, an der bestehenden Fläche festzuhalten und sie durch die Ausweisung des Sondergebietes im Außenbereich städtebaulich zu ordnen.

5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen/ Monitoring

Im Vordergrund stehen die Auswirkungen auf die Umwelt durch Bau und Betrieb der Anlage. Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen und wasserrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Darüber hinaus haben die Fachbehörden die Kommune über ggf. auftretende unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zu informieren.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die spezielle Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern.

Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, so dass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund des Parallelverfahrens kein Monitoring erforderlich.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

6.1. Vermeidungsmaßnahmen

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind bezogen auf die Schutzgüter in den Pkt. 2.1. – 2.7 detailliert dargestellt.

6.2. Kompensationsmaßnahmen

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe werden in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan erörtert. Auf diese wird hiermit verwiesen.

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 3826,55 m². Die interne Ausgleichsfläche beträgt 4.057 m², was einer Fläche von 230,45 m² über den Bedarf hinausgehende Fläche



bedeutet. Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensations- und Ersatzflächen erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs in Form der Anlagen einer Streuobstwiese mit extensivem Grünland.

7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Rahmen der Durchführung der Umweltprüfung wurde die Bestandssituation bei einer Begehung im September 2020/ März 2022 erfasst. Bei den Erhebungen und den Bewertungen traten keine erheblichen technischen Schwierigkeiten auf.

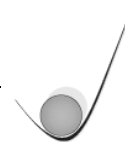
In der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan erfolgt die Eingriffsbilanzierung durch Quantifizierung der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Versiegelung bzw. sonstigen Beeinträchtigungen und Gegenüberstellung von Eingriffen und grünordnerischen Maßnahmen. Die Ermittlung der Ausgleichsfläche erfolgt dann auf Basis des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des ehem. Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Spezielle Erfassungen vorkommender Tier- und Pflanzenarten wurden nicht durchgeführt. Die vorhandenen Lebensraumstrukturen lassen jedoch ein ausreichend genaue Abschätzung zu. Durch die getroffenen Maßnahmen werden darüber hinaus keine artenschutzrechtlichen Verbote berührt.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten bislang nicht auf. Festzustellen ist, dass sonstige, weiter ins Detail gehende qualifizierende und quantifizierende Beschreibungen zu den Umweltschutzgütern sowohl im Zustand des Status Quo als auch für den Prognosezeitpunkt die vorstehenden Ergebnisse nicht verändert hätten. Die Erhebung noch tiefergehender Bestandsdaten hätte weder im Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe noch im Hinblick auf die zu ergreifenden Maßnahmen weitere zusätzliche Erkenntnisse erwarten lassen.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan wird nach Realisierung der Planung voraussichtlich nicht zu verbleibenden erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt führen:



Schutzgut Boden

Als nachhaltigste Beeinträchtigung des Naturhaushalts durch Eingriffe in den Bodenhaushalt ist die Neuversiegelung festzuhalten, die einen im Bestand überwiegend gestörten Bodenstandort betreffen. Für die weiträumige Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hat das Vorhaben für das Schutzgut Boden keine Auswirkungen.

Die Erheblichkeit wird als **mittel** eingeschätzt.

| <i>SCHUTZGUT</i> | <i>AUSWIRKUNGEN baubedingt</i> | <i>AUSWIRKUNGEN anlage- u. betriebsbedingt</i> | <i>ERHEBLICHKEIT</i> |
|------------------|------------------------------------|--|------------------------|
| Boden | gering | mittel | mittlere Erheblichkeit |

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Art und des Umfangs der Neuversiegelung mit der überwiegenden Entstehung von Teilversiegelungen, der Nutzung bereits versiegelter Flächen und mit der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten.

Es werden Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt

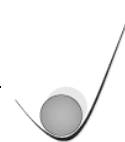
Die Erheblichkeit wird als **gering** eingeschätzt.

| <i>SCHUTZGUT</i> | <i>AUSWIRKUNGEN baubedingt</i> | <i>AUSWIRKUNGEN anlage- u. betriebsbedingt</i> | <i>ERHEBLICHKEIT</i> |
|------------------|------------------------------------|--|-----------------------|
| Wasser | gering | gering | geringe Erheblichkeit |

Schutzgüter Flora und Fauna

Das Plangebiet im Bestand hat für das Schutzgut Tiere und Pflanzen als (Teil-) Lebensraum kaum Bedeutung. Auch die bisherige Ausweisung als Landwirtschaftliche Ackerfläche und die hohe Ackerdichte im Umfeld bietet kaum wertvolle Brut-, Nahrungs-, und Lebensräume. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich als festgestelltes Biotop am Ortsrand von Oberschambach eine Streuobstwiese mit altem Obstbaumbestand. Negative Auswirkungen darauf sind nicht zu erwarten. Im Geltungsbereich befinden sich keine weiteren naturschutzfachlich ausgewiesenen nationalen und internationalen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzrichtlinie).

| <i>SCHUTZGUT</i> | <i>AUSWIRKUNGEN baubedingt</i> | <i>AUSWIRKUNGEN anlage- u. betriebsbedingt</i> | <i>ERHEBLICHKEIT</i> |
|------------------|------------------------------------|--|-----------------------|
| Flora/ Fauna | gering | gering | geringe Erheblichkeit |



Schutzgut Luft / Klima

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind mikroklimatisch durch Aufheizung der neu versiegelten Flächen thermische Belastungen zu erwarten, die aber durch die Pflanzung von Bäumen reduziert werden. Für das weitere Umfeld hat das Vorhaben für das Schutzgut Luft/ Klima keine Auswirkungen.

Die Erheblichkeit wird als **gering** eingeschätzt.

| <i>SCHUTZGUT</i> | <i>AUSWIRKUNGEN baubedingt</i> | <i>AUSWIRKUNGEN anlage- u. betriebsbedingt</i> | <i>ERHEBLICHKEIT</i> |
|------------------|------------------------------------|--|-----------------------|
| Luft/ Klima | gering | gering | geringe Erheblichkeit |

Schutzgut Mensch und Erholung, Immissionen und Emissionen

Das Schutzgut Mensch und Erholung wird differenziert. Die Nutzer der Anlage sowie erfahren durch das Vorhaben eine uneingeschränkt positive Auswirkung im Hinblick auf ihre Erholung. Für die Anwohner selbst führt das Vorhaben gegenüber der bisherig festgelegten Nutzung als Ackerfläche durch die Immissionen, die durch die Pferdehaltung einhergeht, negative Auswirkungen. Da ist Nutzung im Dorfgebiet jedoch die Pferdehaltung ermöglicht und die bisherig festgesetzte Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ebenfalls temporäre Immissionen nach sich zieht, ist bereits mit den jetzigen Festsetzungen mit geringen Belastungen zu rechnen. Das Gutachten zur Ermittlung der Immissions-Gesamtbelastung für Gerüche schließt aus, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an diesen Immissionsorten auftreten.

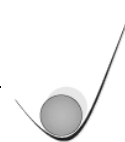
Die Erheblichkeit für die Anwohner wird daher im Bezug auf die derzeit gültigen, zugelassenen Nutzungen auf **mittel** eingestuft.

| <i>SCHUTZGUT</i> | <i>AUSWIRKUNGEN baubedingt</i> | <i>AUSWIRKUNGEN anlage- u. betriebsbedingt</i> | <i>ERHEBLICHKEIT</i> |
|------------------|------------------------------------|--|------------------------|
| Mensch | mittel | mittel | mittlere Erheblichkeit |

Schutzgut Landschaftsbild

Der überplante Bereich des Plangebiets ist vom südlichen Siedlungsbereich hangabwärts kaum einzusehen. Zudem befinden sich auf dem für Gebäudeteile vorgesehenen Bereich bereits bauliche Anlagen. Das geplante Vorhaben mit dem Bau der Halle schließt an das Dorfgebiet unmittelbar an. Eine Zersplitterung erfolgt somit nicht. Es ergeben sich somit insgesamt keine nachteiligen Änderungen für das Ortsbild. Auswirkungen auf die Erholungsnutzung bzw. -eignung des Untersuchungsbereiches sind nicht zu erwarten.

Die Erheblichkeit wird als **gering** eingeschätzt.



| <i>SCHUTZGUT</i> | <i>AUSWIRKUNGEN baubedingt</i> | <i>AUSWIRKUNGEN anlage- u. betriebsbedingt</i> | <i>ERHEBLICHKEIT</i> |
|------------------|------------------------------------|--|-----------------------|
| Landschaftsbild | gering | gering | geringe Erheblichkeit |

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich Bodendenkmäler oder Baudenkmäler im Geltungsbereich oder im unmittelbaren Umfeld. Weitere Kultur- und Sachgüter ist ebenfalls nicht betroffen.

9. Flächenbilanz

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches:

| <i>Art der Nutzung</i> | <i>Fläche in m2</i> | <i>%</i> |
|---|---------------------|------------|
| Sondergebiet SO1 Stallungen, Aufenthaltsräume, Verkehrsflächen, Stellplätze (davon Flächen im Innenbereich MD) | 2.580 (1.640) | 8 |
| Sondergebiet SO2 Bewegungshalle, Nebenanlagen, Verkehrsflächen | 1.820 | 7 |
| Sondergebiet SO3 Nebenanlagen, Lagerplätze, Stellplätze: Unterstände | 2.217 | 7 |
| Privates Grün, Flächen mit Koppel/ Weiden und temporären / permanenten Unterstellplätzen/ Paddocks, Pflegewege | 19.103 | 62 |
| Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen, Eingrünung | 793 | 3 |
| Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs | 4.057 | 13 |
| <i>Gesamtfläche Geltungsbereich</i> | 30.570 | 100 |

10. Zusammenfassende Erläuterung

Grundlegend ist festzustellen, dass das Vorhaben in Teilen nicht den Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans entspricht. Dass gilt für den flächensparenden Umgang und somit die prioritäre Entwicklung von Bauvorhaben im Innenbereich (Innen- statt Außenentwicklung). Eine alternative Standortprüfung wurde durchgeführt. Sie führt jedoch zu dem Ergebnis, dass aufgrund der erforderlichen Flächengröße innerorts kein sinnvolles Angebot besteht. Nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch würden durch eine Ausführung innerorts lediglich verlagert, ggf. durch ein Heranrücken an bestehende Wohnbebauung verstärkt. Das geplante Vorhaben erfüllt den Grundsatz der Raumordnung, neue bebaubare Fläche an bestehende Siedlungen anzubinden. Wesentliche Ziele zur Stärkung des Ländlichen Raums



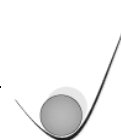
in Form des Erhalts von wirtschaftlich eigenständigen Existenzen werden durch das geplante Vorhaben erfüllt.

Durch die engen Baugrenzen und die weiteren Festsetzungen im Hinblick auf die Grundflächenzahl, örtliche Festsetzung zu Gebäudehöhen, Dachformen, Ausgestaltung der Fassaden etc. werden enge Rahmen vorgegeben, die das Vorhaben städtebaulich ordnen und in die Landschaft einbinden.

Die festgesetzte Eingrünung an den Grenzen des Geltungsbereichs zu den umgrenzenden Außenbereichen rundet den Ortsrand ab.

Die maximale Anzahl der gehaltenen Pferde von 30 Stück dienen der Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Anwohner. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist ein Immissionsschutzgutachten zu erstellen und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als Bestandteil anzulegen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist damit in der Gesamtbilanz festzustellen, dass mit Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung nachhaltiger Auswirkungen und der grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen zum Ausgleich keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern erfolgen.



VERWENDETE UNTERLAGEN/ QUELLEN

Gesetze/ Literatur

ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM LANDKREIS KELHEIM, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003), München

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 geändert worden ist.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim München

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009, das zuletzt durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 geändert worden ist.

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VERGÜNGE (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, das zuletzt durch Gesetz vom 09.12.2020 geändert wurde (m.W.v. 15.1.2020)

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, das zuletzt durch Art. 9b Abs 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 geändert worden ist.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (ergänzte Fassung) in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München 2003.

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31.07.2009, das zuletzt durch Art. 256 der Verordnung vom 19.06.2020 geändert worden ist

Karten- und Datenquellen

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-Web):
<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), <http://landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG Regionalplan Region Regensburg RP 11,
<http://www.region11.de>