



Gemeinde Saal a.d. Donau

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Freizeit und Erholung – Reitsport in Oberschambach“

Zusammenfassende Erklärung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planaufstellung
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange
3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass der Planaufstellung

Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Veranlassung

Anlass der Planung ist das geplante Bauvorhaben des Vorhabenträgers für die Errichtung einer Reit- und Bewegungshalle im Norden der bestehenden Pferdestallungen und deren zugehörige Nebenanlagen. Die Nutzer der Anlage/ Pferdehalter benötigen aus Gründen des Tierwohls eine überdachte Halle, um den Tieren auch bei schlechter Witterung ausreichend Bewegung zu ermöglichen und zu trainieren. Der Vorhabenträger hat im Vorfeld bereits mit dem Bau der Reithalle begonnen, ohne hierfür eine Baugenehmigung einzuholen. Das Landratsamt Kelheim hat mit Bescheid vom 17.03.2020 den Bau eingestellt. Die nachträglich eingereichte Baugenehmigung wurde vom Landratsamt Kelheim mit Schreiben vom 18.09.2020 nicht ausgesprochen, da es sich nach eingehender Prüfung nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt. Eine daraus resultierende Prüfung nach § 35 Abs. 2 BauGB ergibt, dass die Bebauung durch die Situierung im Außenbereich der herrschenden gemeindlichen Planungsabsicht widerspricht. Zwischenzeitlich hat der damalige Vorhabenträger/ Eigentümer die Flächen verkauft und das Verfahren nicht mehr vorangetrieben. Das Verfahren wurde daher von Seiten der Gemeinde per Beschluss eingestellt. Der neue Eigentümer hat erneut bei der Gemeinde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sowie um die Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan beantragt. Die städtebaulichen Ziele bleiben identisch. Die Gemeinde hat somit in der Sitzung vom 05.04.2022 den entsprechenden Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufgestellt, um das Bauvorhaben entsprechend der konkreten Planung zu realisieren und den Außenbereich vor zusätzlicher Bebauung und funktionswidrigen Nutzungen zu schützen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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. Zur Prüfung unterzogen werden folgende Schutzgüter:

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

Schutzgut Boden/ Topographie

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. 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.

Schutzgüter Flora und Fauna

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

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima/Luft

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.

Schutzgut Mensch und Erholung, Immissionen, Emissionen

Für den Mensch als Anwohner ändert sich die Bestandsituation augenscheinlich durch das Vorhaben im Hinblick auf die Immissionen nicht. Die genehmigte Nutzung erfolgt lt. Flächennutzungsplan in Form einer landwirtschaftlichen, die unmittelbar an die Wohnbebauung heranreicht. Je nach Intensität und Bearbeitungsform kann es hier ebenfalls zu temporärer Immission durch Gülleaufftrag, 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 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.

Schutzgut Landschaftsbild

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.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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. 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 (Aktensnummer 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.*

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

Zusammenfassung:

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 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.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

VERFAHRENSVERMERKE:

a) Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Saal a.d.Donau hat am 04.05.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand parallel vom 12.05.2022 bis 09.06.2022 statt.

c) Öffentliche Auslegung:

Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und Behörden fand vom 22.09.2023 bis 27.10.2023 statt.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden laut den in der Beschlussvorlagen niedergeschriebenen Abwägungsvorschlägen geprüft.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die Anregungen vorgetragen haben, wurden vom Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden insbesondere Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen folgender Fachstellen/Bürger berücksichtigt:

- Bürgereinwendungen
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayernwerk AG
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Regensburg
- ZV zur Wasserversorgung der Hopfenbachtalgruppe
- Landratsamt Kelheim

Belange der Raumordnung:

-Erfordernis der Planaufstellung

-Schonung des Außenbereichs

Naturschutz- und Landschaftspflege:

- Ortsrandeingrünung
- Streuobstwiese
- Überdüngung der Flächen

Denkmalpflegerische Belange:

- Sichtachse zu Baudenkmalern;
- Hinweis auf denkmalrechtliche Erlaubnis/Bodendenkmäler

Immissionsschutz:

- Einhaltung Vorgaben Immissionsschutz

Weitere vorgebrachten Belange:

- Hinweise zur Bauausführung; Freihaltung von Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen
- Kenntnisstand zu Altlasten
- Lagerung Festmist; Düngeverordnung
- Trinkwasserschutz

4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten


Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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 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. 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 zugebilligt 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 Dorfgebiet 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 zusammenhängende, verfügbare 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 weiterverfolgt. Die Nullvariante zieht unabdingbar die Aufgabe der Hofstelle und der wirtschaftlichen Existenz des Pächters nach sich.

Aufgestellt:

Saal a.d. Donau, **12. Juni 2024**



Christian Nerb
Erster Bürgermeister

