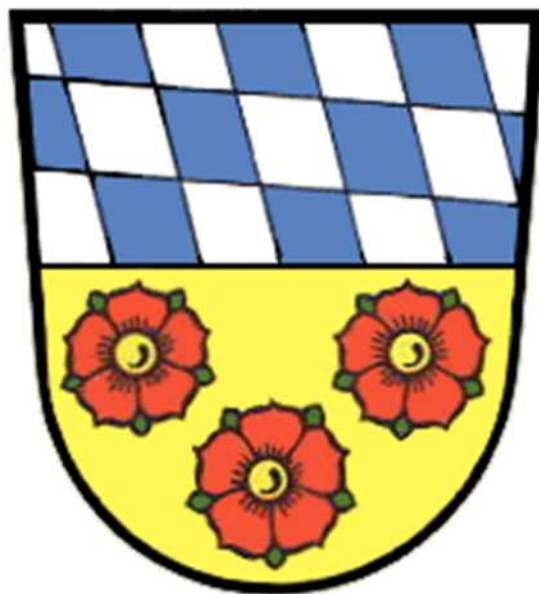


MARKT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BAD ABBACH
KELHEIM
NIEDERBAYERN



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Oberndorf - 7. Änderung“

- Begründung -

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Bornhöft & Co. KG

Entwurfsfassung: 24.09.2024
Satzungsfassung: 24.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Änderung	3
2	Geografische Lage, Topografie	4
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
4	Verfahrenswahl	6
5	Inhalte der Änderung	7
6	Wesentliche Auswirkungen der Änderung	8
6.1	Erschließung	8
6.1.1	Verkehrerschließung	8
6.1.2	Trinkwasserversorgung	8
6.1.3	Schmutzwasserentsorgung	8
6.1.4	Niederschlagswasserentsorgung	8
6.1.5	Stromversorgung/Telekommunikation	8
6.1.6	Abfallentsorgung	8
6.1.7	Brandschutz	8
6.2	Immissionsschutz	8
6.3	Biotope	9
6.4	Natur- und Landschaftsschutz	10
6.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	10
6.6	Baugrund und Bodenverhältnisse	11
6.7	Gewässerschutz und Hochwasserrisikomanagement	11
6.8	Georisiken	12
6.9	Altlasten	12
6.10	Denkmalschutz	12

1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Das Erfordernis zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Oberndorf“ ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Oberndorf.

Sowohl die gute Verkehrsanbindung an den Hauptort Bad Abbach und Regensburg sowie die Bundesstraße B 16 als auch die attraktive Lage an den Oberndorfer Hängen bedingen die hohe Nachfrage.

Anlass der Änderung sind zwei konkrete Bauvorhaben für zwei Einzelhäuser auf den Parzellen 282/1 und 282/4, Gemarkung Oberndorf, die im Rahmen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberndorf“ nicht realisierbar sind. Das Flurstück Nr. 282/1 ist bereits mit einem Einzelgebäude bebaut und wurde zwischenzeitlich durch Abtrennung des Flurstücks Nr. 282/4 verkleinert.

Die Flurstücke Nr. 282/2 und 282/3, die westlich angrenzen, sind ebenfalls bereits jeweils mit Einzelhäusern bebaut. Die großzügigen Grundstückszuschnitte sowie die Lage der Bestandsgebäude im oberen Grundstücksteil eröffnen grundsätzlich die Möglichkeit zur Nachverdichtung bzw. einer weiteren Grundstücksbebauung im Süden der Grundstücke.

Dieser Trend der Nachverdichtung ist bereits im Umfeld der Änderungsflächen erkennbar. Hier erfolgten in der Vergangenheit u.a. auf den Flurstücken Nr. 283, 283/1 und 283/2 sowie 290/1, 290/2 und 290 jeweils Nachverdichtungen und Bauungen „in 2. Reihe“. Diese Flächen üben eine städtebauliche Prägung auf die Änderungsflächen aus.

Gemäß dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll auf den Änderungsflächen eine verdichtete Bauweise ermöglicht werden, indem die bislang eng gefassten, kleinteiligen Baufenster aufgeweitet werden.

Daneben sollen die bisherigen Festsetzungen aus den Jahren 1963 und 1977 zeitgemäß überarbeitet und sinnvoll ergänzt werden, ohne jedoch den dörflichen Charakter von Oberndorf bzw. dessen städtebauliches Ortsbild zu vernachlässigen.

Daraus ergibt sich das Erfordernis zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Oberndorf“.

Die vorliegende Bauleitplanung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Nachverdichtung der bisherigen Bauflächen, weshalb das Änderungsverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Da sich im Norden der jeweiligen Flurstücke FFH- und Vogelschutzgebiete befinden, wurden diese Grundstücksteile von einer Überplanung ausgeschlossen.

Die Änderungsflächen knüpfen gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld an.

Zweck der Bauleitplanung ist die Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen sowie die Vermeidung der Abwanderung von Wohnbevölkerung.

Durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen von Oberndorf bzw. Bad Abbach gesichert und vorhandene Innenentwicklungspotentiale genutzt werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen, die sich an den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „Oberndorf“ orientieren, wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Umfeld städtebaulich einfügen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen binden die Änderungsflächen ausreichend in das städtebauliche Umfeld ein.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Die Marktgemeinde Bad Abbach liegt im nordöstlichen Landkreis Kelheim, rund 8 km vom Oberzentrum Regensburg entfernt.

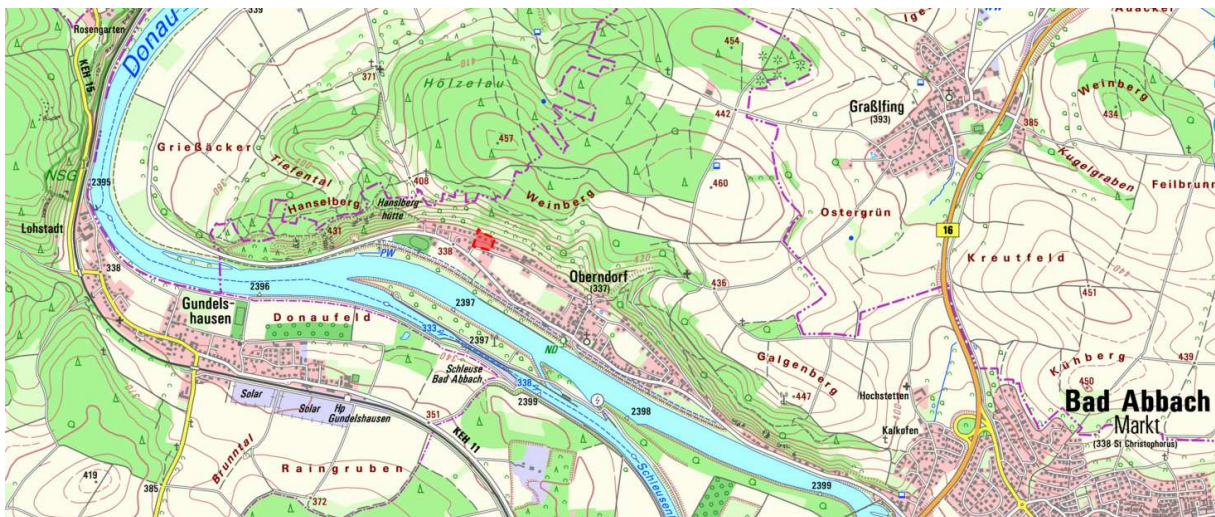
Die Änderungsflächen befinden sich im Nordwesten des Ortsteils Oberndorf, rund 2,5 km nordwestlich vom Hauptort Bad Abbach entfernt.

Die Änderungsflächen sind bereits mit Einzelhäusern in offener Bauweise und mit zwei Vollgeschossen bebaut und über die Straße „Am Unteren Weinberg“ im Süden erschlossen. Die vorhandenen Gebäude werden bereits wohnbaulich genutzt.

Das Flurstück Nr. 282/4 ist derzeit unbebaut, da es erst kürzlich vom Flurstück Nr. 282/1 abgetrennt wurde.

Innerhalb der Baugrundstücke sind Privatgärten mit Ziergehölzen und Hecken vorhanden.

Die Änderungsflächen sind insbesondere im nördlichen Teil stark von Norden nach Süden geneigt.



TK 100 mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.



Luftbild mit Lage des Änderungsbereiches (rot) und Höhenschichtlinien, o.M.

Im Osten, Südosten und Westen grenzen ebenfalls bereits bebaute und wohnbaulich genutzte Flächen an. Das städtebauliche Umfeld ist von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen geprägt.

Die südlich angrenzenden Flächen sind derzeit unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten grenzt eine untergeordnete Zufahrtsstraße zu den westlich angrenzenden Wohnbauflächen an.

Im Norden setzen sich Gehölzbestände/Wald fort.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 6.323 m² (0,6 ha).

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Bad Abbach vom 21.12.1998 ist der Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit weiterhin den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit weiterhin beachtet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberndorf“, der am 10.09.1963 Rechtskraft erlangte.

Darüber hinaus sind die Bebauungspläne „Oberndorf – 2. Änderung“, ortsüblich bekanntgemacht am 19.09.1969, und „Oberndorf – 3. Änderung“, ortsüblich bekanntgemacht am 18.01.1977, von der vorliegenden Änderung betroffen.

Die Umgrenzung der jeweiligen Bebauungspläne und Änderungen sind in der Planzeichnung zur Deckblattänderung nachrichtlich dargestellt.



Auszug rechtswirksamer B-Plan „Oberndorf“ vom 10.09.1963 mit Umgrenzung des Änderungsbereiches, o.M.

Der Bebauungsplan „Oberndorf“ setzt ein reines Wohngebiet mit kleinteiligen Baufenstern fest, innerhalb derer Einzelhäuser im Bestand und in der Neuplanung in den Bautypen E+DG oder E+1 zulässig sind. Zusätzlich sind teilweise separate Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Die Größe der Baugrundstücke ist mit einem Mindestmaß von 1.500 m² festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Die Straße „Am Unteren Weinberg“ ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Norden ist ein Landschaftsschutzgebiet sowie eine oberirdische 20 kV-Freileitung dargestellt.

4 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen [und zu ändern], sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Marktgemeinde möchte mit der Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen eine Nachverdichtung auf bislang unbebauten Grundstücksflächen ermöglichen. Somit dient die Änderung der Nachverdichtung und als Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Änderungsflächen sind bereits vollständig erschlossen, überwiegend bebaut und von weiteren Siedlungsflächen in gleicher Baugebietstypik umgeben.

Der Änderungsbereich umfasst Wohnbauflächen von insgesamt 6.323 m² Fläche.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan „im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern ...“.

Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche „der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf“.

Bei einer festgesetzten Grundfläche von 0,4 ergibt sich bei einer „Gesamt-Baufläche“ von 6.323 m² eine überbaubare Fläche von 2.493 m².

Damit wird der gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gesetzlich geforderte Höchstwert von max. 20.000 m² deutlich unterschritten.

Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, nach denen das Verfahren ausgeschlossen ist, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“ oder „wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind“, sind nicht erkennbar.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB sowie ohne Anwendung des § 4c BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Fachstellen- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5 Inhalte der Änderung

Im Rahmen dieser Änderung sollen folgende Punkte geändert bzw. ergänzt werden:

- Aufweitung der zeichnerischen Festsetzung von Baugrenzen für größere Gestaltungsmöglichkeiten der Bebauung in den Grundstücken
- Streichung der Festsetzung von Mindestgrößen für Grundstücke aufgrund der Nachverdichtung sowie der fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit
- Verweis auf die gemeindliche Satzung zum Thema Abstandsflächen und Stellplätze
- Streichung der Festsetzung von Kniestöcken, Sockel und Sockelhöhen bei Hauptgebäuden aufgrund der fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit
- Änderung der Wandhöhe für größere Gestaltungsmöglichkeiten der Bebauung
- Streichung der Flächenfestsetzungen zu Garagen und Stellplätzen aufgrund der planerischen Zurückhaltung und fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit
- Ergänzung der Unzulässigkeit von Blechdächern zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- Ausschluss reflektierender oder blendender Dachmaterialien aus Gründen der öffentlichen Sicherheit
- Ergänzung der Zulässigkeit von dachneigungsgleichen technischen Anlagen zur solaren Energiegewinnung aus Gründen der Schonung fossiler Brennstoffe und der Förderung erneuerbarer Energien sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- Vereinfachung der Festsetzungen zu Einfriedungen aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und städtebaulichen Erforderlichkeit; Streichung von festgesetzten Sockeleinfriedungen aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen
- Ergänzung von Festsetzung zu Abgrabungen und Aufschüttungen zum Schutz des Ortsbildes
- Ergänzung von grünordnerischen Festsetzungen aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen sowie zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung der Bauflächen
- Aktualisierung der gesetzlichen Verankerungen und Querverweise
- Ergänzung von textlichen Hinweisen, nachrichtlichen Darstellungen und Empfehlungen zur besseren Information der Öffentlichkeit

Die Grundzüge der Planung sowie die grundlegenden Gestaltungsfestsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

6 Wesentliche Auswirkungen der Änderung

6.1 Erschließung

6.1.1 Verkehrserschließung

Erschlossen sind die Änderungsflächen über die bestehende Straße „Am Unteren Weinberg“ im Süden. Diese ist ausreichend dimensioniert.

6.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Änderungsflächen sind bereits an die bestehende Versorgungsleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe in der Straße „Am Unteren Weinberg“ angeschlossen. Der Druck ist ausreichend.

6.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen sind bereits an die bestehenden Entsorgungsleitungen des Marktes in der Straße „Am Unteren Weinberg“ angeschlossen. Hier besteht bereits ein Trennsystem. Von hier erfolgt eine Ableitung des Schmutzwassers in die Kläranlage Bad Abbach.

6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Eine Versickerung innerhalb der Änderungsflächen ist aufgrund der bestehenden Untergrundbodenbeschaffenheit möglich.

Zusätzlich wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen, Dachbegrünung) zurückzuhalten, zu reinigen, zu versickern und/oder zu verdunsten.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Das Gelände ist von Norden nach Süden geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser aus Richtung Norden zu rechnen.

6.1.5 Stromversorgung/Telekommunikation

Die Änderungsflächen sind bereits an die bestehende Versorgungsleitung der REWAG in der Straße „Am Unteren Weinberg“ angeschlossen.

6.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Kelheim. Die bestehende Straße „Am Unteren Weinberg“ verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

6.1.7 Brandschutz

Die Änderungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die bestehende Straße „Am Unteren Weinberg“ verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr.

6.2 Immissionsschutz

Auf die Änderungsflächen wirken bereits Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Ortsstraßen ein. Diese Einwirkungen sind jedoch aufgrund der geringen Verkehrsmengen als nicht erhebliche Beeinträchtigung bzw. als mit der vorgesehenen Wohnnutzung verträglich einzustufen.

Da die Änderungsflächen bereits überwiegend bebaut sind und wohnbaulich genutzt werden, ist keine erhebliche Zunahme des Verkehrs und der Emissionen auf den umliegenden Straßen durch die Änderung zu erwarten.

Im Umfeld befinden sich keine immissionsschutzfachlich genehmigungspflichtigen oder gewerblich genutzten Betriebe.

Durch den Schiffsverkehr, der auf der Donau sowie dem Donaukanal verkehrt, sowie dem Betrieb der Schleuse Bad Abbach, sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im weiteren Umfeld der Änderungsflächen bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen, die ortsüblich bewirtschaftet werden. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

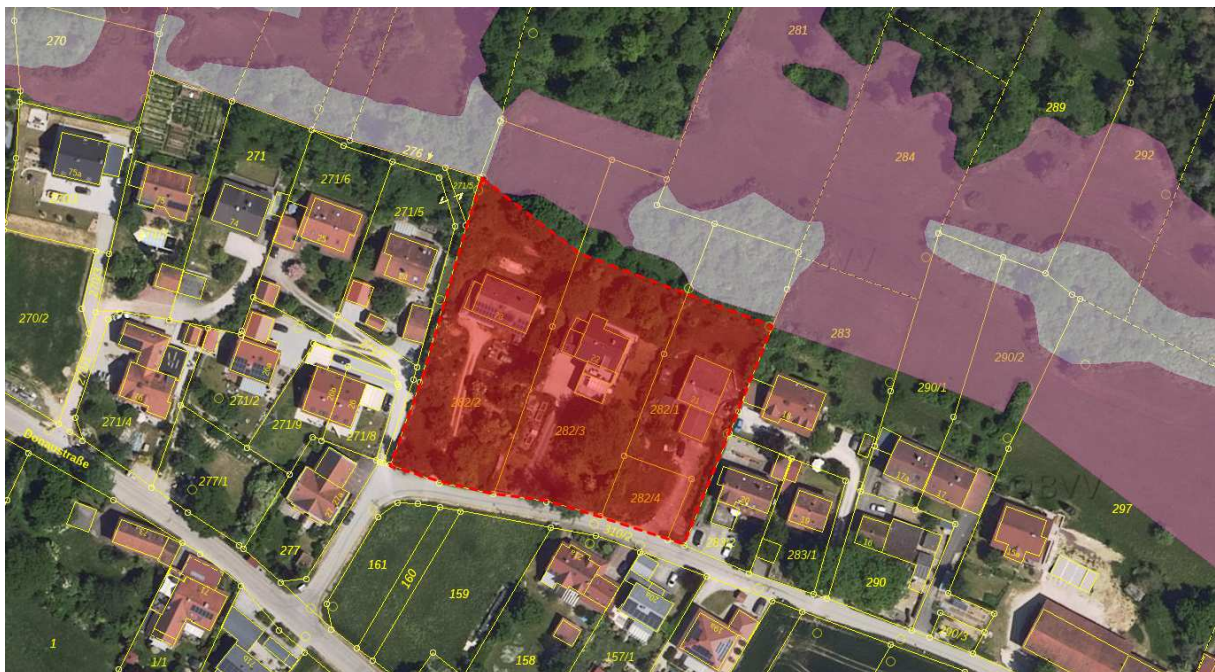
- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

6.3 Biotope

Innerhalb der Änderungsflächen befinden sich keine Biotopflächen.

Im Norden grenzen folgende amtlich kartierte Biotopflächen an:

- Gehölze an den Donau-Talhängen des Weinberges nordwestlich Oberndorf (7038-1047-008 und 011)
- Magere Flachlandmähwiesen an den Talhängen des Weinberges bei Oberndorf (7038-1043-009)



Luftbild mit Lage der Änderungsflächen im Kontext von amtlich kartierten Biotopflächen, o.M.

Es erfolgt kein Eingriff in die Biotopflächen.

Es sind keine negativen Beeinträchtigungen der Biotopflächen durch die Änderung zu erwarten.

6.4 Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb der Änderungsflächen befinden sich keine Flächen des Natur- oder Landschaftsschutzes.

Im Norden grenzen folgende Schutzgebiete an:

- FFH-Gebiet „Trockenhänge bei Regensburg“ (6938-301.02)
- Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwaelder im Altmuehl-, Naab-, Laber- und Donautal“ (7037-471.26)



Luftbild mit Lage der Änderungsflächen im Kontext von FFH- (braun) und Vogelschutzgebieten (blau), o.M.

Es erfolgt kein Eingriff in die Schutzgebiete.

Eine negative Beeinträchtigung der zugehörigen Schutzziele durch die Änderung ist nicht zu erwarten.

6.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der Richtlinien und Prüflisten wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Acker- und Grünland sowie die bereits bebauten Flächen im Umfeld der Änderungsflächen nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Auf den Änderungsflächen befinden sich Grün- bzw. Gehölzstrukturen, die als Obstbäume und Ziergehölze einzustufen sind. Ein Vorkommen von Fledermäusen oder höhlenbrütenden Vogelarten ist aktuell nicht bekannt, eine Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsflächen selbst, die bereits überwiegend bebaut sind und wohnbaulich genutzt werden, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Änderung ausgegangen, zumal die umliegenden Flächen durch ihre Nutzung hiervon bereits geprägt sind.

6.6 Baugrund und Bodenverhältnisse

Derzeit liegen keine detaillierten Informationen zum Bodenaufbau, -beschaffenheit etc. vor. Hinweise zu Geotopen, Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

6.7 Gewässerschutz und Hochwasserrisikomanagement

Die Änderungsflächen liegen zum Großteil im wassersensiblen Bereich.

Wassersensible Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.



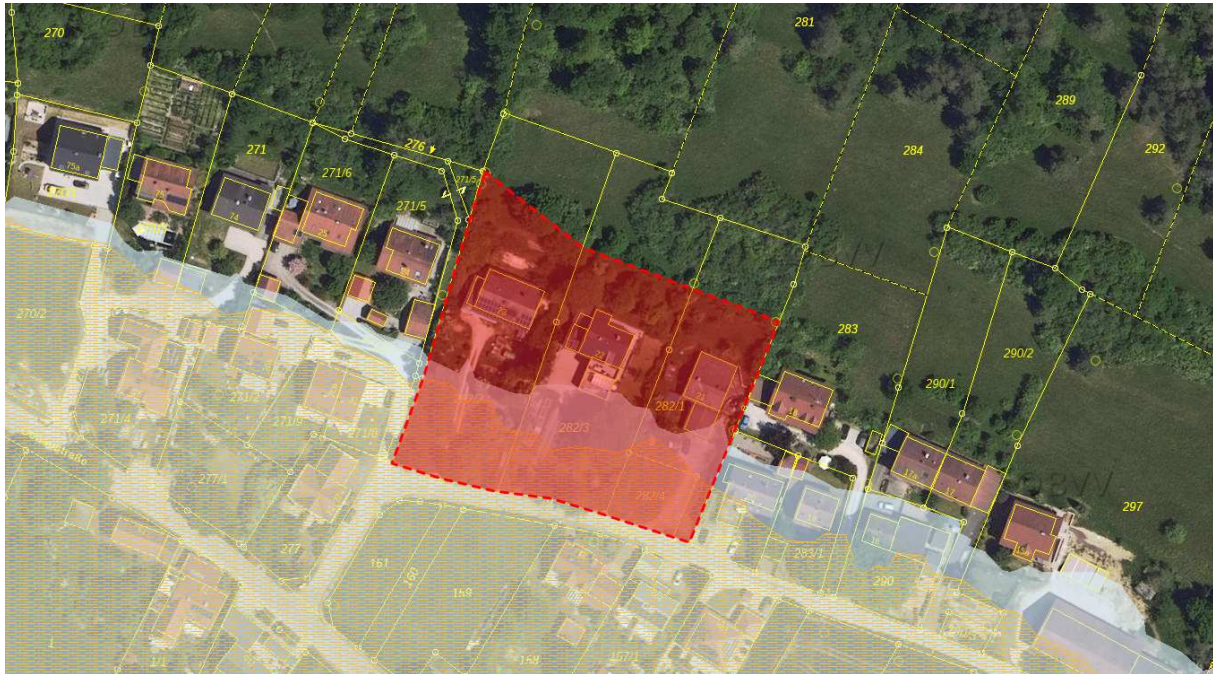
Luftbild mit Lage der Änderungsflächen im Kontext von wassersensiblen Bereichen (hellbraun), o.M.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches liegt in einer Hochwassergefahrenfläche (HQextrem), welches bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen ist. Die Umgrenzung des HQextrem ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Diese betroffenen Flächen liegen auch in einem Geschützten Gebiet für ein HQ100. Dies sind Gebiete, die hinter Hochwasserschutzanlagen (z. B. Deichen) liegen. Die Schutzanlagen sind hier auf ein 100-jährliches Hochwasser (HQ100) ausgerichtet. Die dahinter liegenden geschützten Gebiete können in seltenen Fällen auch bei einem HQ100 überflutet werden – etwa wenn ein Deich bricht, weil er dem Wasserdruck nicht mehr Stand hält oder wenn sich

bei einem lang anhaltenden Hochwasser der Grundwasserspiegel hinter dem Deich erhöht. Die geschützten Gebiete weisen auf dieses Risiko hin. Es ist zu beachten, dass sich in der Realität, abhängig davon an welcher Stelle eine Schutzeinrichtung versagt (z. B. ein Deich bricht), auch Wassertiefen einstellen können, die von der Darstellung abweichen. Die Vorgaben zur Bauleitplanung des § 78 Abs. 3 WHG greifen daher hier nicht.



Luftbild mit Lage der Änderungsflächen im Kontext von Hochwassergefahrenflächen HQextrem (hellblau) und geschützten Gebieten für HQ100 (orange meliert), o.M.

Die Änderungsflächen liegen weder in einem vorläufig gesicherten, noch in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, weder in einem Wasserschutz-, noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

6.8 Georisiken

Nach Information des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen im Nordwesten Flächen, die im Gefahrenhinweisbereich „Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung“ sowie im Bereich „Steinschlag/Blockschlag ohne Walddämpfung und Felssturz“ liegen.

Die Änderungsflächen sind hiervon jedoch nicht betroffen.

6.9 Atlanten

Es liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches vor.

6.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb des Änderungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.