

Flächennutzungsplan Gemeinde Bach a. d. Donau



Deckblattänderung Nr. 3 Flächennutzungsplan Bach a. d. Donau

Vorentwurf vom 27.01.2023

Vorhabensträger: Gemeinde Bach a. d. Donau
Wörther Straße 5
93093 Donaustauf
Telefon: 09403 9502-0

Landkreis: Regensburg

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl
Pfarrhofstraße 26
94267 Prackebach
Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:	Vorhabensträger:
Ingenieurbüro Christl	Gemeinde Bach a. d. Donau
Prackebach, 27.01.2023	Bach a. d. Donau,
i. A. Julia Simon	Thomas Schmalzl, 1. Bürgermeister

J. Simon

.....

.....

Verfahrensvermerke Deckblattänderung Nr. 3 des Flächennutzungsplans

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bach a. d. Donau hat in der Sitzung vom 17.11.2022 die Deckblattänderung Nr. 3 des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Vorentwurf der Deckblattänderung Nr. 3 in der Fassung vom wurden die Behörden, Stellen und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis frühzeitig beteiligt.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Bach a. d. Donau hat in der Sitzung vom die Auslegung der Deckblattänderung Nr. 3 in der Fassung vom beschlossen.
4. Zum Entwurf der Deckblattänderung Nr. 3 in der Fassung vom wurden die Behörden, Stellen und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis nochmals beteiligt.
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Bach a. d. Donau hat in der Sitzung vom die nochmalige Auslegung der Deckblattänderung Nr. 3 in der Fassung vom beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom bis
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Bach a. d. Donau hat in der Sitzung vom die Deckblattänderung Nr. 3 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Bach a. d. Donau,
Thomas Schmalzl, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Regensburg hat das Deckblatt Nr. 3 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Bach a. d. Donau in der Fassung vom mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
8. Die Genehmigung des Deckblatts Nr. 3 des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bach a. d. Donau in der Fassung vom wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Deckblattänderung ist somit rechtswirksam.

Bach a. d. Donau,
Thomas Schmalzl, 1. Bürgermeister

Deckblattänderung Nr. 3 Flächennutzungsplan Bach a. d. Donau

INHALTSVERZEICHNIS

	Unterlage	Bezeichnung	Maßstab	Plannummer	Register
Begründung Deckblattänderung	1				1
Umweltbericht zur Deckblattänderung	2				2
Lagepläne	3	Lageplan Deckblattänderung Nr. 3	1:1000	01	3



UNTERLAGE 1



GEMEINDE BACH A. D. DONAU

Deckblattänderung Nr. 3 Flächennutzungsplan Bach a. d. Donau

Begründung Deckblattänderung Nr. 3

Vorhabensträger:

Gemeinde Bach a. d. Donau

Wörther Straße 5

93093 Donaustauf

Telefon: 09403 9502-0

Landkreis:

Regensburg

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Christl

Pfarrhofstraße 26

94267 Prackebach

Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:

Ingenieurbüro Christl

Prackebach, 27.01.2023

i. A. Julia Simon

Vorhabensträger:

Gemeinde Bach a. d. Donau

Bach a. d. Donau,

Thomas Schmalzl, 1. Bürgermeister

.....

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Begründung Deckblattänderung Nr. 3 Flächennutzungsplan	2
1.1 Vorhabensträger / Veranlassung	2
1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	2
1.3 Städtebauliche Begründung	4
1.4 Bedarfsanalyse	5
1.4.1 Strukturdaten der Gemeinde	5
1.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan	5
1.4.1.2 Verkehrsanbindung	5
1.4.2 Standortwahl / Planungsalternativen	6
1.4.3 Auswertung der Bedarfsanalyse	7
1.5 Immissionsschutz	7
1.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung	8
1.7 Erschließung	8
1.9 Denkmalschutz	9
1.10 Hochwasserschutz	10

1. Begründung Deckblattänderung Nr. 3 Flächennutzungsplan

1.1 Vorhabensträger / Veranlassung

Vorhabensträger der Deckblattänderung Nr. 3 des Flächennutzungsplans ist die

Gemeinde Bach a. d. Donau
Wörther Straße 5
93093 Donaustauf

Die Gemeinde Bach a. d. Donau benötigt ein neues Feuerwehrhaus.
Das bestehende Feuerwehrhaus erfüllt die Anforderungen der Gemeinde Bach a. d. Donau aus verschiedenen Gründen nicht mehr.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bach a. d. Donau, genehmigt mit Bescheid Nr. _____ Az _____ des Landratsamtes Regensburg vom _____ ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 1 Art. 3 BauGB erforderlich, um eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu garantieren.

Die Gemeinde Bach a. d. Donau hat deshalb in der Sitzung vom 17. November 2022 die dafür erforderliche Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Bezeichnung „Feuerwehrgerätehaus Bach a. d. Donau“ und die zugehörige 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Bebauungsplan und die o. g. 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren erstellt.

1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplans befindet sich am südlichen Ortsrand des Hauptorts Bach a. d. Donau der Gemeinde Bach a. d. Donau im Landkreis Regensburg.



Abbildung 1.1: Lage des Vorhabens (Quelle: BayernAtlas Plus, Stand 19.12.2022)

Die Fläche des Änderungsbereichs ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in privatem Besitz. Sie soll zu einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (Feuerwehrgerätehaus) entwickelt werden und beinhaltet die Flurnummern 430 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 429, Gemarkung Bach a. d. Donau und umfasst insgesamt 0,65 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird auch derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 3 wird die vorliegende Planung für den genannten Geltungsbereich „Feuerwehrgerätehaus Bach a. d. Donau“ aufgenommen.

Der im Flächennutzungsplan festgesetzte Überschwemmungsbereich betrifft den Geltungsbereich seit dem Donauausbau nur noch für den Lastfall HQ extrem. Der im Flächennutzungsplan eingetragene Baumbestand befindet sich im Streifen des anbaufreien Gewässerrandabstands zum Bacher Graben und bleibt erhalten.

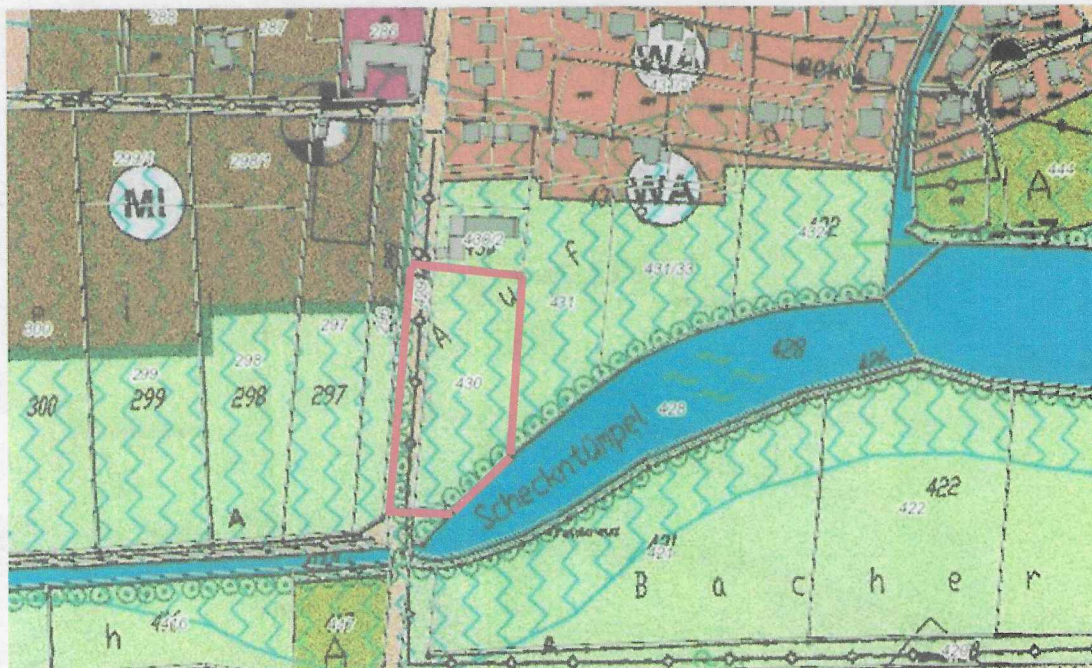


Abbildung 1.2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Eintragung Änderungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich gänzlich im wassersensiblen Bereich der umliegenden Gewässer.

Mit ca. 10 m Abstand zur Grenze des Geltungsbereichs befinden sich die Biotopflächen Nr. 6939-0037 „Weiher südlich von Bach a. d. Donau“ und Nr. 6939-0036 „Gräben mit Röhricht und Weidensaum bei Frengkofen“. Das Vogelschutzgebiet „Donau zwischen Regensburg und Straubing“ grenzt im Süden an den Geltungsbereich an.

Das Gelände des Planungsgebiets ist äußerst flach. Der höchste Punkt im Gelände ist im Südwesten bei einer Höhe von ca. 326,00 müNN, der tiefste Punkt liegt im Südosten nahe des Gewässers Bacher Graben bei 324,60 müNN.

1.3 Städtebauliche Begründung

Die Kernaussage des Flächennutzungsplans wird im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: "Feuerwehr" festgesetzt. Die Dimensionierung der Fläche orientiert sich an dem Platzbedarf der örtlichen Feuerwehr. Das bestehende Gerätehaus verfügt über zu wenig Stellplätze. Die Zu- und Abfahrtswege des bestehenden Gerätehauses sind äußerst ungünstig. Um langfristig einen geeigneten Standort auszubilden, sollen zusätzlich Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

1.4 Bedarfsanalyse

1.4.1 Strukturdaten der Gemeinde

1.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan

Die Gemeinde Bach a. d. Donau befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP in der Region 11 Regensburg des Regionalplanes. Das Gemeindegebiet liegt nahe der Entwicklungsachse Regensburg – Neutraubling – Straubing.

Das Gebiet ist als „allgemeiner ländlicher Raum“ ausgewiesen. Der Regionalplan gibt keine Vorgaben für den gewählten Standort eines Feuerwehrgerätehauses vor. Der neue Standort wird demnach im Anschluss an den Siedlungsbereich dargestellt.

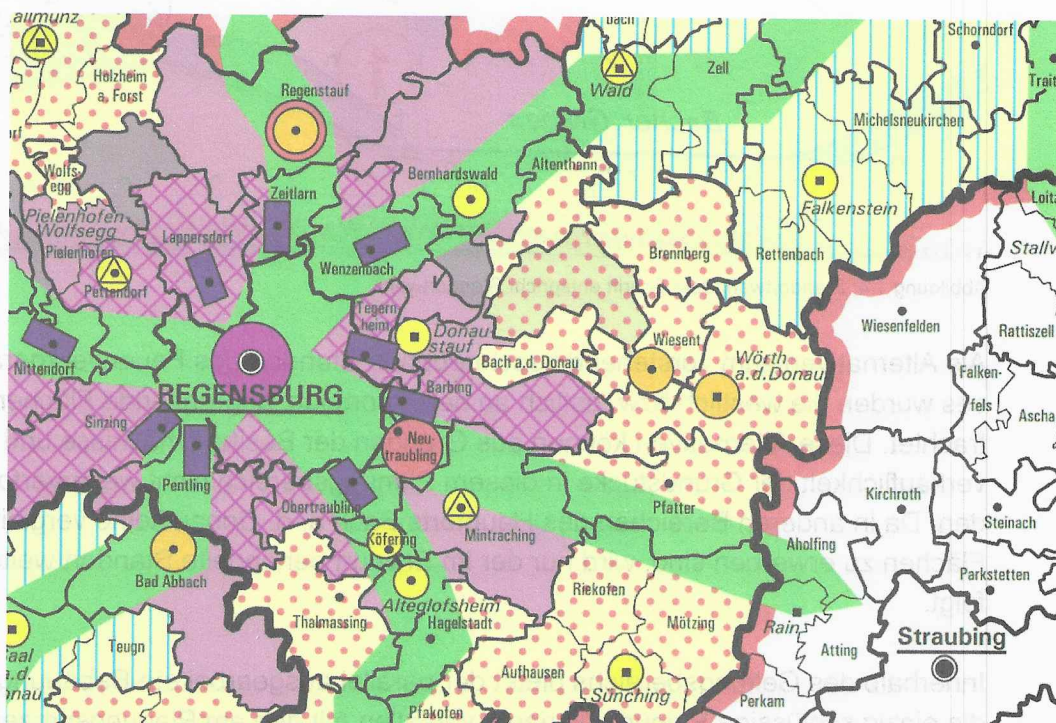


Abbildung 1.3: Regionalplan Region Regensburg (Region 11) gemäß www.region11.de

1.4.1.2 Verkehrsanbindung

Durch den geplanten Standort des neuen Feuerwehrgerätehauses ist eine direkte Anbindung an das Straßennetz der Gemeinde Bach a. d. Donau gewährleistet.

Die Einmündung in die Staatsstraße St 2125 (Hauptstraße) ist nach ca. 300 m über die Anliegerstraßen Aufeld, Zum Altwasser und Bahnhofstraße zu erreichen.

1.4.2 Standortwahl / Planungsalternativen

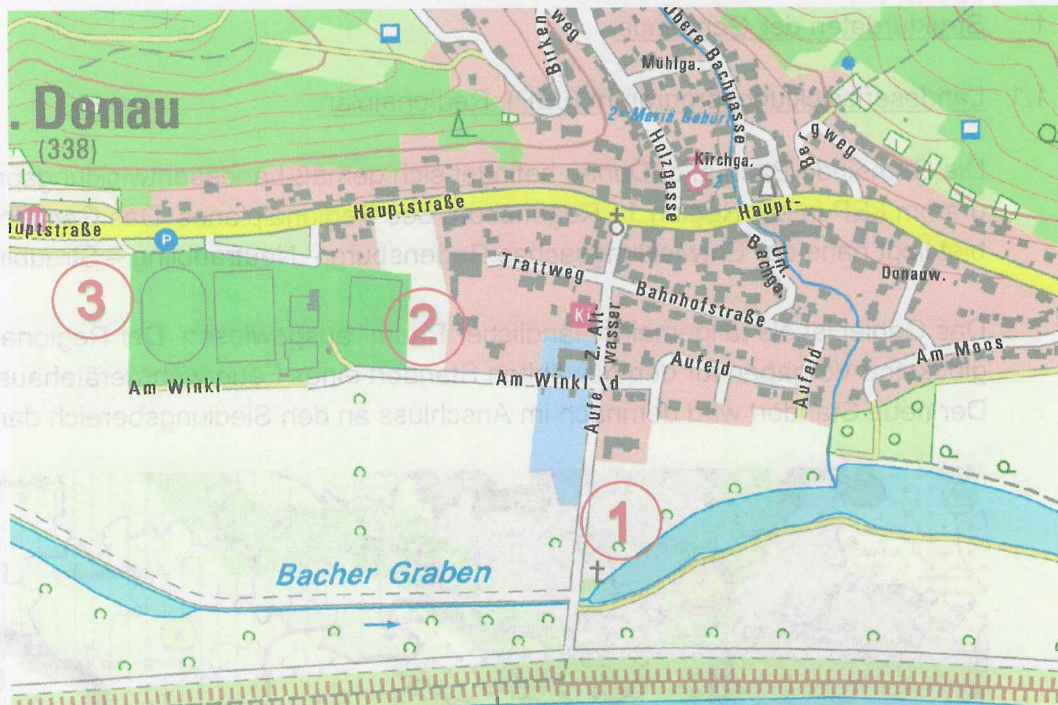


Abbildung 1.4: Standortwahl; rote Schrift entspricht Standortwahl

Als Alternativen zum vorstehend beschriebenen Standort des Feuerwehrgerätehauses wurden die westlich bzw. östlich an den Sportplatz angrenzende Flächen betrachtet. Diese Alternativen können aus Gründen der Besitzverhältnisse und der Unverkäuflichkeit der Grundstücke in diesem Planungsbereich nicht weiterverfolgt werden. Da in anderen Bereichen des Hauptorts Bach a. d. Donau keine vergleichbaren Flächen zu erwerben sind, wird nur der im Entwurf behandelte Standort weiterverfolgt.

Innerhalb des Geltungsbereichs bietet der parallel ausgearbeitete Bebauungsplan die einzig schlüssige Planungsvariante von allen mit den am Planungsprozess beteiligten Personen diskutierten Alternativen in Bezug auf Flächenverbrauch, Versiegelungsgrad und Berücksichtigung der Schutzgüter. Durch die konsequente Einbeziehung der vorhandenen Infrastruktur bietet der vorliegende Bebauungsplan durch die sparsame Erschließung die einzig sinnvolle Gesamtlösung für diesen Planbereich. Zur besseren Übersicht der einzelnen Planungsvarianten wird nachfolgend eine Matrix erstellt:

Standort	1	2	3
Verfügbarkeit Fläche ist käuflich erwerbbar	+	-	-
Wirtschaftlichkeit Aufwand für die Erschließung und daraus resultierender Grundstückspreis	+	+	-
Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz	+	+	+
Umweltverträglichkeit möglichst geringe Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild	+	-	-

1.4.3 Auswertung der Bedarfsanalyse

Im Ergebnis der Alternativen Planungsmöglichkeiten und der Standortuntersuchung wird deutlich, dass die im vorliegenden Entwurf betrachtete Fläche derzeit die einzige Möglichkeit für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses im Hauptort Bach a. d. Donau darstellt.

Aus diesem Grund soll die neue Fläche für den Gemeinbedarf in unmittelbarem Anschluss den südlichen Ortsrand von Bach a. d. Donau entstehen. Die äußere Erschließung des geplanten Feuerwehrgerätehauses ist durch die Anliegerstraßen Aufeld, Zum Altwasser und Bahnhofstraße und die dort vorhandenen Kanal- und Wasserversorgungsleitungen gesichert. Durch die direkte Anbindung an den Hauptort Bach a. d. Donau ist der gewählte Standort ideal zur Ausweisung einer Fläche für den Gemeindebedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr.

1.5 Immissionsschutz

Die Lage des geplanten Änderungsbereichs ist äußerst günstig: Im Norden grenzt ein bestehendes Wohngebiet an, die Erschließung ist über die westlich angrenzende Anliegerstraße gesichert. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die weiter als solche genutzt werden sollen.

Während der Baumaßnahme muss erwartungsgemäß mit etwas höheren Lärm- und Staubentwicklungen gerechnet werden, die auf ein unbedingtes Maß zu beschränken sind.

Bezugnehmend auf Schall- und Geruchsentwicklung sollte sich durch die geplante Baumaßnahme kaum etwas ändern.

Schallschutz:

Aufgrund der Lage am Rand eines bestehenden Wohngebiets und hin zur freien Landschaft im Westen, Süden und Osten ohne erkennbare größere Lärmquellen wurde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet.

Emissionen aus der Landwirtschaft:

Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar angrenzend zum geplanten Geltungsbereich. Die künftigen Nutzer der Flächen für den Gemeinbedarf werden darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch nach der Erschließung auf den benachbarten Flächen uneingeschränkt möglich sein muss. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der nebenliegenden Flächen mit den Emissionen Staub, Lärm und Geruch (Gülleausbringung) ist als ortsüblich zu betrachten und deshalb auch hinzunehmen.

1.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Folgende Ziele werden durch den vorliegenden, integrierten Grünordnungsplan verfolgt:

- Heckenstrukturen nach Süden und Osten zu den bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ausschließliche Verwendung von heimischen Arten
- Regenrückhaltung bzw. Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken

1.7 Erschließung

Verkehr:

Der geplante neue Standort des Feuerwehrgerätehauses kann über die Anliegerstraßen Aufeld, Zum Altwasser und Bahnhofstraße erschlossen werden. Die unmittelbare Zufahrt Aufeld ist im Zuge der Erschließung des Geltungsbereichs auf 8,00 m zu verbreitern.

Die erforderlichen Stellplätze sind in Absprache mit der Feuerwehr und in Anbetracht ihrer Bedarfe ermittelt werden. Ausschlaggebend für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist der Alarmfall. Feuerwehrfahrzeuge sind hiervon ausgeschlossen. Diese sollten im Gebäude untergebracht werden können.

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene gemeindliche Mischwasserkanalsystem abgeleitet. Mit der geplanten Struktur der Bebauung kann das anfallende Schmutzwasser im Freispiegel dem kommunalen Netz zugeführt werden.

Oberflächenwasser:

Im Rahmen eines Baugrundgutachten ist zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie unbelastetes Oberflächenwasser auf dem Grundstück im Geltungsbereich möglich ist.

Für eine Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung soll die Versickerung anhand von ausreichend dimensionierten Versickerungsmulden und Regenrückhaltebecken erfolgen. Die Lage der Mulden und Becken ist anhand der lokalen Versickerungsfähigkeit kleinräumig im Grundstück zu ermitteln. Das Konzept für das Oberflächenwassermanagement und die Dimensionierung der Sickeranlage(n) ist in der weiteren Objektplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg eingehender abzustimmen. Um die Versickerung breitflächig auf das Grundstück zu verteilen, sollen alle befestigten Flächen, wo möglich wasserdurchlässig hergestellt werden.

Es muss sichergestellt werden, dass nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser den Versickerungsanlagen zugeführt wird.

Wasserversorgung:

Das Feuerwehrgerätehaus wird an die Wasserversorgung des Zweckverbands zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd angeschlossen.

Strom / Telekom:

Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen ist möglich.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Regensburg. Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen nach Verbreiterung der Zufahrtsstraße über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

1.9 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt.

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist auch im Geltungsbereich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

1.10 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Hochwassergefahren HQextrem des angrenzenden Gewässers und kann bis zu 4 m überschwemmt werden. Durch Festsetzung einer max. Geländeänderung von 4,00 m soll das Feuerwehrgerätehaus baulich gegen Überschwemmung geschützt werden können.



i. A. Julia Simon
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 27.01.2023

UNTERLAGE 3

GEMEINDE BACH A. D. DONAU

Deckblattänderung Nr. 3 Flächennutzungsplan Bach a. d. Donau

Lagepläne

Vorhabensträger:

Gemeinde Bach a. d. Donau

Wörther Straße 5

93093 Donaustauf

Telefon: 09403 9502-0

Landkreis:

Regensburg

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Christl

Pfarrhofstraße 26

94267 Prackenbach

Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:

Ingenieurbüro Christl

Prackenbach, 27.01.2023

i. A. Julia Simon

J. Simon

.....

Vorhabensträger:

Gemeinde Bach a. d. Donau

Bach a. d. Donau,

Thomas Schmalzl, 1. Bürgermeister

.....

