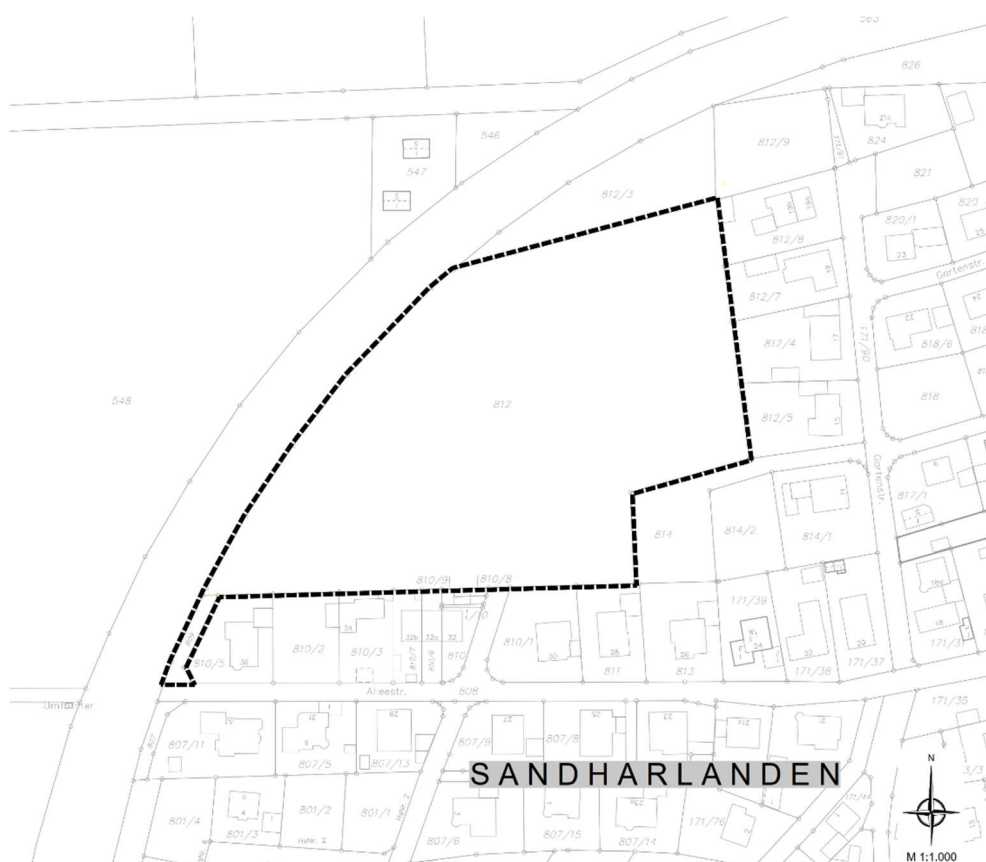




Stadt Abensberg  
Stadtplatz 1  
93326 Abensberg

# Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sandharlanden-West II“ Gem. §13b BauGB

Begründung  
28.11.2022



Verfasser:

**EBB** Ingenieurgesellschaft mbH  
Michael Burgau Str. 22a  
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200  
[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)  
[ebb@ebb-gmbh.de](mailto:ebb@ebb-gmbh.de)

Planungsträger:

Stadt Abensberg  
Stadtplatz 1  
93326 Abensberg

# INHALT

I	Begründung.....	3
1	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Anlass .....	3
1.2	Lage und Bestand .....	4
1.3	Bestandteile der Planung .....	4
2	Planungskonzeption .....	4
2.1	Übergeordnete Planungsziele .....	4
2.2	Bedarfsnachweis.....	5
2.3	Geplante Nutzung .....	7
2.4	Schutzgebiete / geschützte Objekte.....	7
2.5	Erschließung .....	9
2.6	Ver- und Entsorgung .....	9
2.7	Altlasten .....	10
2.8	Immissionen .....	11
3	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	12
4	Flächenbilanz (gerundet).....	13

# I Begründung

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Anlass

Die Stadt Abensberg (Lkr. Kelheim) plant im Ortsteil Sandharlanden auf einer Fläche von ca. 1,85 ha die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets „WA Sandharlanden West II“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Betriebe und Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits allgemeines Wohngebiet dargestellt<sup>1</sup>.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sandharlanden-West II“ wird nach § 13b BauGB (Baugesetzbuch) im beschleunigten Verfahren aufgestellt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Hierfür darf die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, muss Zwecken des Wohnens dienen und muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 und einer Baugebietsfläche von ca. 1,85 ha ergibt sich eine Grundfläche von ca. 6.475 m<sup>2</sup>. Die in § 13b BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Der vorliegende Bebauungsplan schließt im Osten und Süden an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des Anbindegebots des Landesentwicklungsprogramms an.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB (Baugesetzbuch) im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen. In Anwendung von § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans zu einem späteren Zeitpunkt im Wege einer Berichtigung.

---

<sup>1</sup> Flächennutzungsplan Stadt Abensberg

## 1.2 Lage und Bestand

Das ca. 1,85 ha große, ebene Plangebiet befindet sich auf 377 m.ü.NN und liegt am nordwestlichen Ortsrand von Sandharlanden. Im Süden und im Osten ist das Plangebiet von bestehender Wohnbebauung umgeben. Im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden grenzt ein Grundstück mit Gehölzen sowie zwei Futterstellen an. Ca. 100 m nördlich des Plangebietes befindet sich eine Milchviehbetrieb mit landwirtschaftlichen Gebäuden.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Flurnummern 809 und 812, Gemarkung Sandharlanden und ist umgeben:

- von den Flurnummern 812/3 im Norden;
- von der Flurnummer 563 im Westen, der geplanten Ortsumfahrung (die voraussichtlich nicht realisiert wird);
- von den Flurnummern 812/8, 812/7, 812/4, 812/5 und 814 im Osten und
- von den Flurnummern 808, 809, 810/1, 810/2, 810/3, 810/5, 810/6, 810/7, 810/8, 810/9, 810/10 und 811 sowie der Alleestraße im Süden

alle Flurstücke Gemarkung Sandharlanden

## 1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile und Grundlagen des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan,
- Textliche Festsetzungen und Hinweise,
- Begründung,
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Sandharlanden-West II“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 11.10.2021.
- Geruchsgutachten ABB-6090-01, Hooch & Partner Sachverständige, 29.07.2022.
- Geotechnischer Bericht Projektnummer 22191022, Planung BPlan „Sandharlanden – West II“, Abensberg, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik, 07.03.2022.

# 2 Planungskonzeption

## 2.1 Übergeordnete Planungsziele

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern von 2013 ist Sandharlanden als Ortsteil der Stadt Abensberg im Landkreis Kelheim Teil des allgemeinen ländlichen Raumes<sup>2</sup>.

Im Regionalplan<sup>3</sup> der Region Regensburg (11) wird die Stadt Abensberg als Mittelzentrum eingestuft. Zusammen mit der Stadt Neustadt a. d. Donau fungiert sie als Doppelzentrum. Die Entfernung zum nächstgelegenen Ober- und Regionalzentrum Regensburg beträgt ca. 35 km.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Abensberg ist das Plangebiet bereits allgemeines Wohngebiet dargestellt.

---

<sup>2</sup> LEP 2018, Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

<sup>3</sup> Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Strukturkarte mit Grundzentren, 15.03.2019

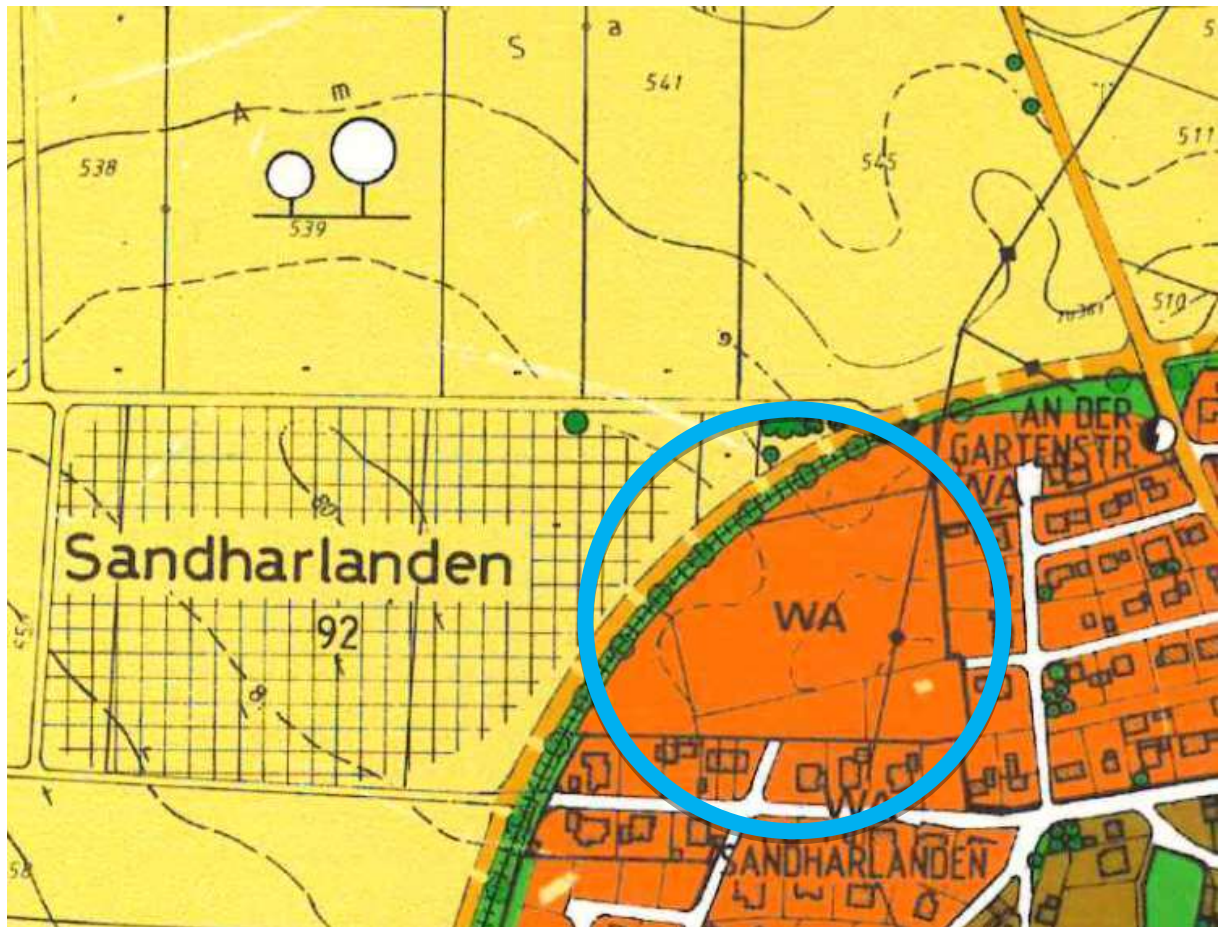


Abb. 1: Flächennutzungsplan Stadt Abensberg, Ausschnitt Sandharlanden (o.M.)

## 2.2 Bedarfsnachweis

Die Stadt Abensberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sandharlanden-West II“ nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, die nordwestliche Erweiterung der Wohnbebauung von Sandharlanden.

Um Wohnbauland für den prognostizierten Bevölkerungszuwachs zu schaffen, ist aus Sicht der Stadt Abensberg die Ausweisung von neuem Bauland unabdingbar.

### *Bevölkerungsentwicklung*

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik Landesamt sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung<sup>4</sup> landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für die Stadt Abensberg wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2020<sup>5</sup>: 14.192 Personen

Jahr 2039 (Prognose): 15.300 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs für den Zeitraum von 20 Jahren von ca. 1108 Personen.

---

<sup>4</sup> Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Stadt Abensberg bis 2039, hrsg. im August 2021

<sup>5</sup> Statistik kommunal, Stadt Abensberg, Bevölkerungsstand 31.12.2020

### **Wohnbauflächenbedarf**

Unter Berücksichtigung einer Belegungsdichte von 2,3 Personen<sup>6</sup> pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 236 m<sup>2</sup> pro Einwohner<sup>7</sup> (= 42 Einwohner/ha) ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche für den prognostizierten Einwohnerzuwachs in den nächsten 20 Jahren:

Zuwachs von 1108 Einwohnern x 236 m<sup>2</sup> = ca. 26,16 ha.

Bedingt durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Bei Berücksichtigung dieser als „Auflockerungsbedarf“ bezeichneten Komponente hin zu 2,25 Personen pro Wohneinheit (WE) ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche: ca. 26,93 ha.

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche<sup>8</sup> (Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 29,96 ha.

Darüber hinaus ist auch im Bereich der bestehenden Bebauung von einem zunehmenden Auflockerungsbedarf auszugehen.

Im Bereich der bestehenden Bebauung ist von einem zunehmenden Auflockerungsbedarf auszugehen. Unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs (Entwicklung zu 2,25 Personen pro WE) errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 187 Wohneinheiten (14.192 Einwohner/2,25 Personen pro WE – 14.192 Einwohner/2,3 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von 9,9 ha (187 WE x 2,25 Personen pro WE x 236 m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von ca. 10,9 ha.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung	29,96
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	10,9
Σ in ha	40,5

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt für den Planungszeitraum bis 2039 rund 40,5 ha.

### **Baulücken**

Im Stadtbereich Abensberg werden derzeit nur noch wenige Grundstücke zum Verkauf angeboten. Die vorhandenen Baulücken befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf. Die vorhandenen Wohngebiete in Abensberg sind fast vollständig bebaut.

Im Ortsteil Sandharlanden sind derzeit 40 Baulücken bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten unbebaut. Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht nicht.

---

<sup>6</sup> Ermittelt aus Bevölkerungszahl und Wohnungen der Stadt Abensberg (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

<sup>7</sup> Ermittelt aus Wohnbaufläche / Gemische Fläche und Bevölkerung der Stadt Abensberg (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

<sup>8</sup> Die Bruttowohnbaufläche ergibt sich aus der Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

### *Baulandreserven im Flächennutzungsplan*

Flächen, die im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Abensberg als Wohnbebauung ausgewiesen sind, sind fast vollständig bebaut bzw. stehen für eine Baugebietsausweisung aufgrund der mangelnden Bereitschaft der Grundstückseigentümer zum Verkauf nicht zur Verfügung. Daher ist zur Befriedigung der Nachfrage an Baugrundstücken die Ausweisung von neuen Gebieten notwendig.

Nachverdichtungspotential lt. FNP:

- Aktuell laufendes BPlan-Verfahren in Sandharlanden "Am Anger II": Wohnen, Kinderkrippe und Dorfgemeinschaftshaus am Kirchplatz
- Sandharlanden Nord (Ortsausgang Richtung Holzharlanden): Ca. 2,4 ha, steht nicht zur Verfügung. Derzeit läuft in einem Teilbereich der FNP-Darstellung auch eine Planung wg. Oberflächenentwässerung Sandharlanden. Der hierfür benötigte Flächenbedarf ist noch nicht bekannt.
- Sandharlanden Flurweg (ab Kreisverkehr Richtung Westen): ca. 1 ha, wird nicht weiterverfolgt, wg. Immissionsprobleme Kreisstraße
- Sandharlanden Süd (entlang Kreisstraße Baugebiet Am Anger-Richtung Osten): ca. 2 ha, wird nicht weiterverfolgt wg. Naturschutz (Biotop, Feuchtstandort) und Immissionsprobleme Kreisstraße
- Sandharlanden Waldstraße: Teilbereich durch BPlan ausgewiesen (4 Bauparzellen) Restfläche von ca. 1 ha steht lt. Eigentümer nicht zur Verfügung, keine Abgabebereitschaft.

### *Nachfrage*

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans reagiert die Stadt Abensberg auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot im Gemeindegebiet. Die Nachfrage an Wohnbauland und Wohnraum in Abensberg übersteigt bereits jetzt die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parzellen des vorliegenden Bebauungsplans. Mit Stand November 2021 liegen für Sandharlanden 30 Anfragen von Bauparzellen vor und für das gesamte Stadtgebiet Abensberg 350 Anfragen.

## 2.3 Geplante Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- 20 Einzelhäuser mit jeweils max. 2 Wohneinheiten;
- 2 Doppelhäuser mit jeweils max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.

## 2.4 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das Plangebiet liegt im Norden der Kulturlandschaft Hallertau, die vom Hopfen- und Spargelanbau geprägt ist. Circa 500 westlich des Plangebiets liegt das Naturschutzgebiet Sandharlandener Heide, welches das gleichnamige FFH-Schutzgebiet beinhaltet. Circa 500 m nördlich des Plangebiets liegt ein Trinkwasserschutzgebiet. Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte.



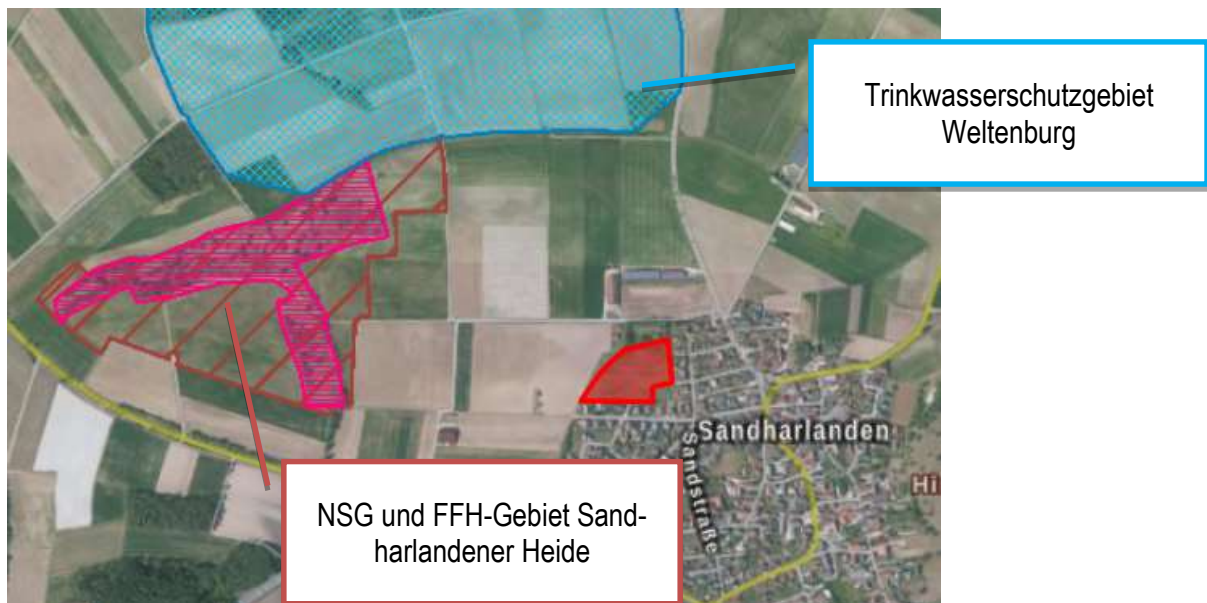


Abb.2: Trinkwasserschutzgebiet Weltenburg, NSG- und FFH-Gebiet Sandharlandener Heide (o.M.)

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7136-0019 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Siedlungsareale können eine größere flächenhafte Ausdehnung erreichen als nach Quellenstudium bekannt und sich auch in die derzeit überplanten Flächen fortsetzen. Regelmäßig sind im Umfeld von Siedlungen zeitgleiche Bestattungsplätze zu vermuten. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Abb.3: Bodendenkmal



## 2.5 Erschließung

Das Baugebiet wird im Süden an die Alleestraße angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über die ringförmige Erschließungsstraße A. Die Planstraße A weist eine Breite von 5,50 m auf. Die Planstraße wird einseitig mit einem 1,80 m breitem Gehweg ausgestattet.

Die 20 kv-Leitung des Betreibers EON-Netz GmbH wird im Zuge der Erschließung des Baugebiets zurückgebaut und erdverkabelt.

## 2.6 Ver- und Entsorgung

### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

### *Energieversorgung*

Die Stromversorgung wird über den Ausbau des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

### *Telekommunikation*

Die Telekommunikationsanbindung ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze möglich.

### *Wasserversorgung*

Nach Angabe der Stadtwerke Abensberg kann im Plangebiet die Versorgung mit Trinkwasser über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Es erfolgt ein Ringschluss mit der Gartenstraße, damit im Falle von Wartungsarbeiten oder Rohrbrüchen die Trinkwasserversorgung des Baugebiet gesichert ist. Die Leitungsführung wird parallel zum vorgeschlagenen Schmutzwasserkanal zur Gartenstraße erfolgen.

Der Verlauf der Trinkwasserleitung durch das Privatgrundstück Fl.-Nr. 814 wird durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden ausreichend.

### *Schmutzwasserentsorgung*

Das Schmutzwasser wird mit Freispiegelkanälen in den östlichen Teil des Plangebietes geleitet und an das bestehende Schmutzwassernetz im Bereich Gartenstraße angeschlossen. Der Verlauf des Schmutzwasserkanals durch das Privatgrundstück Fl.-Nr. 814 wird durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

### *Niederschlagswasser*

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird dem, im südöstlichen Teil des Plangebiets geplanten Regenrückhaltebecken über einen neu zu errichtenden Niederschlagswasserkanal zugeführt. Der gedrosselte Überlauf des Beckens entwässert über einen neu zu errichten Ableitungskanal in den Regenwasserkanal nach Osten und weiter über die Gartenstraße bis hin zur Alleestraße mit Anschlusspunkt Regenwasserschacht R12.

Der Verlauf des Niederschlagswasserkanals durch das Privatgrundstück Fl.-Nr. 814 wird durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wird im Zuge der Erschließungsplanung eingeholt. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Zur Entlastung des Niederschlagswasserkanals und zur Minderung der Abflussspitzen wird das Niederschlagswasser der privaten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen gesammelt, der Überlauf wird gedrosselt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abgegeben.

Das Niederschlagswasser darf nicht auf fremden oder öffentlichen Grund umgeleitet werden.

Die Auswertung der ingenieurgeologischen Karte von Bayern M = 1:25.000 zeigt, dass Nichtbindige, locker gelagerte, enggestufte Lockergesteine als Baugrundtyp vorliegt. Die teils schluffigen Sande, wie z.B. Dünen- und Flugsande sind z.T. eingeschränkt befahrbar und z.T. setzungsempfindlich und schwer verdichtbar, meist sind besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich.

Gemäß Baugrundgutachten<sup>9</sup> ist im Untersuchungsgebiet überwiegend mit Flugsand sowie mit den Böden der Schutzfels-Formation in Form von Sand und Ton, bunt, lokal auch Sandstein zu rechnen.

Mit den durchgeführten Erkundungen wurde kein Grund-/ Schichtwasser angetroffen. Im flächenhaften Anschnitt des Geländes ist jahreszeitlich bedingt jedoch mit unterschiedlich stark laufenden Schichtwasserhorizonten sowie Oberflächen- und Niederschlagswässern zu rechnen. Bereichsweise stark zulaufendes Schichtwasser ist nicht auszuschließen.

Der bei den Felderkundungen angetroffene Untergrund kann nach den derzeitigen Erkenntnissen in drei Bodenschichten eingeteilt werden:

- Bodenschicht 1 – Sande
- Bodenschicht 2 – bindige Deckschicht
  - Bodenschicht 2a – bindige Deckschicht, sehr weiche bis weiche Konsistenz
  - Bodenschicht 2a – bindige Deckschicht, steife bis halbfeste Konsistenz
- Bodenschicht 3 – Schutzfelsformation

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 kann unbedenkliches und tolerierbares Niederschlagswasser entwässerungstechnisch in einem relevanten Versickerungsbereich mit einem kf-Wert im Bereich von  $1 \cdot 10^{-3}$  bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s versickert werden. Sind die kf-Werte kleiner als  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s, stauen die Versickerungsanlagen lange ein, wobei dann anaerobe Verhältnisse in der ungesättigten Zone auftreten können, die das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen ungünstig beeinflussen können.

Anhand der durchgeführten Sickerversuche sowie der Berechnungen nach Carrier/ Beckmann weisen die anstehenden Böden der Bodenschichten 2a, 2b und 3 wesentlich geringe Durchlässigkeiten als  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s auf, weshalb eine Versickerung in diesen Böden nicht möglich ist. Von einer Versickerung auf dem Baugebiet wird zum derzeitigen Kenntnisstand abgeraten.

Die Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht. Entsprechend dem DWA-A/M 102 Merkblatt ist bei der Bebauung neuer Gebiete nachzuweisen, dass der Regenwasserhaushalt nicht nachteilig verändert wird.

Im Rahmen des Bauantrags sind entsprechende Nachweise zu ggf. geplanten Versickerungsanlagen vorzulegen. Die privaten Versickerungsanlagen sind zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion durch einen fachkundigen Dritten regelmäßig zu überprüfen.

## 2.7 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das **Landrat-**

---

<sup>9</sup> Geotechnischer Bericht Projektnummer 22191022, Planung BPlan „Sandharlanden – West II“, Abensberg, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik, 07.03.2022.

samt Kelheim sowie das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung / Entsorgung zwischenzulagern.

## 2.8 Immissionen

### *Landwirtschaft*

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

### *Geruchsmissionen*

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Rinderstallung. Die Fa. Hoock & Partner hat in diesem Zusammenhang ein Geruchsgutachten<sup>10</sup> erstellt. Lt. Gutachten kann zusammenfassend konstatiert werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sandharlanden – West II" der Stadt Abensberg ggf. zeitweise Geruchseinwirkungen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb zur Haltung von Rindern auf den Grundstücken Fl.Nrn. 541 und 545 der Gemarkung Sandharlanden auftreten können. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textlichen Hinweisen unter Punkt 9 mit aufgenommen.

Unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 4.1 vorgestellten Betriebsbeschreibung, welche auf Grundlage der Genehmigungsinhalte der Stadt Abensberg sowie der Luftbilder erfolgte, sind jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen im Sinne von § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) /1/ zu erwarten. Gleichzeitig wird die benachbarte Rinderhaltung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 541 und 545 der Gemarkung Sandharlanden durch die geplante Bebauung nicht eingeschränkt.

### *Schallimmissionen*

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der EBB Ingenieurgesellschaft mbH wurden die Emissionen der nördlich des Plangebiets gelegenen Rinderstallung und landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle berechnet und die Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten der geplanten Bebauung rechnerisch ermittelt<sup>11</sup>.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die vorgegebenen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts eingehalten werden.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden dem Vorsorgeprinzip entsprechend passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die in den textlichen Festsetzungen dargestellten Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten.

---

<sup>10</sup> Geruchsgutachten ABB-6090-01, Hoock & Partner Sachverständige, 29.07.2022

<sup>11</sup> Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Sandharlanden-West II“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 11.10.2021.

## 2.9 Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild. Zur Verwirklichung dieser Ziele sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung der Pflanzung einheimischer Laubbäume und Sträucher auf jeder Parzelle;
- Eingrünung durch eine drei- bzw. zweireihige Baum-Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen entlang der West- und Nordseite des Plangebiets;
- Naturnahe Gestaltung der Flächen des Regenrückhaltebeckens.

## 3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet sowie nördlich und westlich davon und der Lage am Ortsrand, auf zwei Seiten umgeben von bereits bestehender Wohnbebauung, hat das Plangebiet eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### *Vermeidungsmaßnahmen*

- Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (1.10.-28.02) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eventueller Brutplätze.
- Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes keine saP-relevanten Betroffenheiten zu erwarten. In der Umgebung sind entsprechende Lebensräume in ausreichendem Umfang vorhanden.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine verbots-  
tatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

#### 4 Flächenbilanz (gerundet)

Flächenbilanz	[m²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	18.463
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	14.188
Öffentliche Verkehrsflächen	2.500
Öffentliche Grünflächen mit Fußweg	1460
RRB	315