

Projekt-Nr.  
BABPL066

## Gemeinde Barbing

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Sportplatz Eltheim“ vom 06.05.2025

Entwurfsverfasser	Vorhabensträger
S <sup>2</sup> Beratende Ingenieure Sarchinger Feld 1 93092 Barbing	Gemeinde Barbing Herr Johann Thiel Erster Bürgermeister Kirchstraße 1 93092 Barbing
Barbing, 06.05.2025   Enno Scholz <div style="text-align: right; margin-top: -20px;">  </div>	Barbing, _____  _____  _____  _____  _____
Projektleitung:  _____  Ulrich Voerkelius	



Projekt-Nr.  
BABPL066

## Gemeinde Barbing

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Sportplatz Eltheim“

## Verzeichnis der Unterlagen

### Beilagen

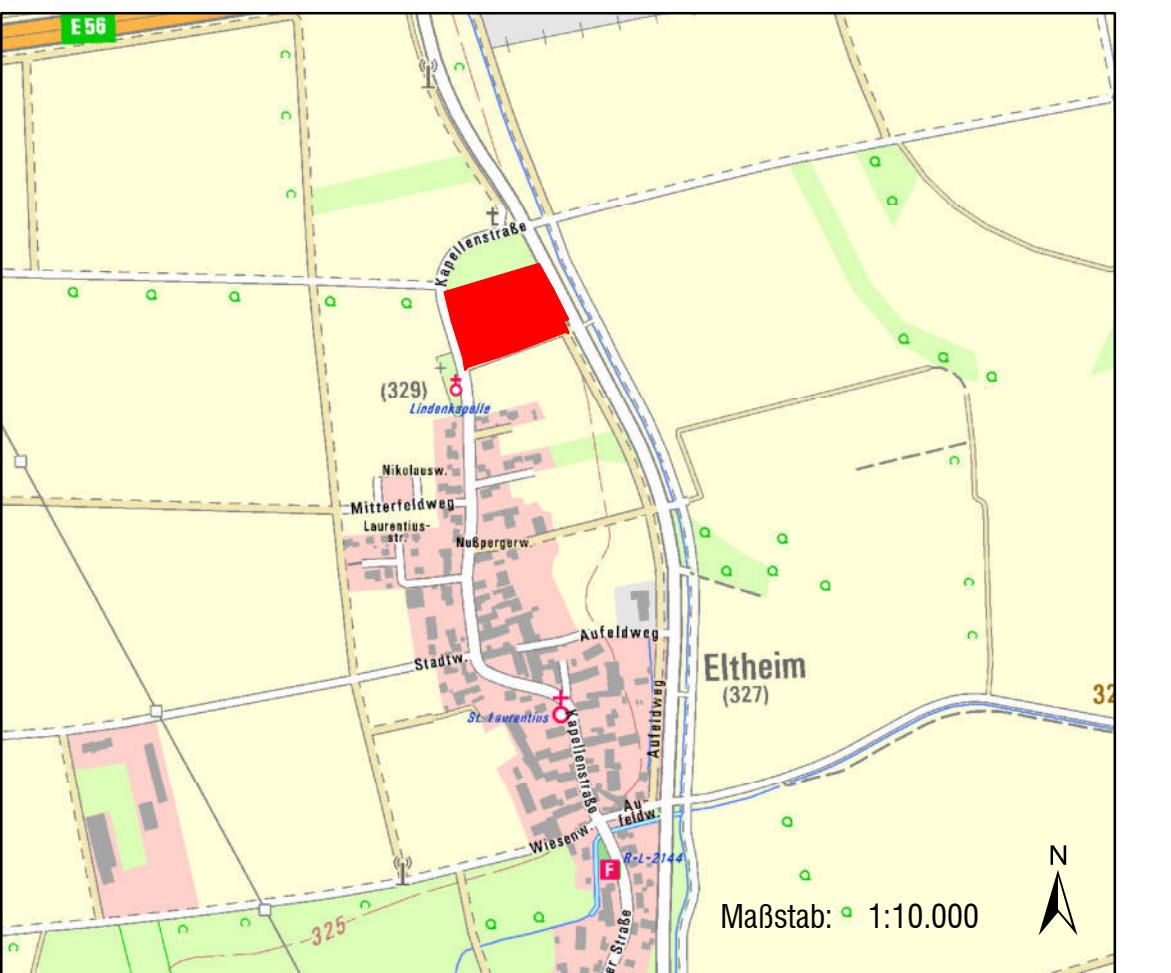
- 1      **Bebauungsplan**
- 2      **Begründung mit Umweltbericht**



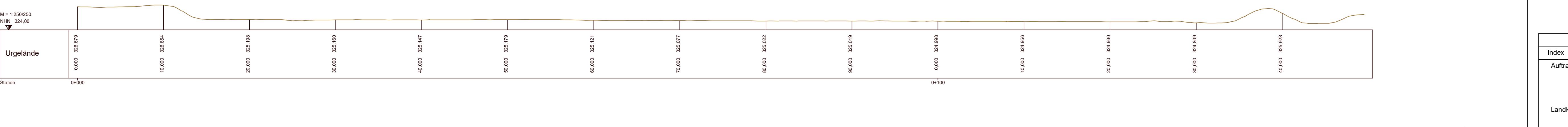
## Planliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 11 BauVO	
Sonstiges Sondergebiet "Sport" Zweckbestimmung "Sportanlage und Freizeithaus" § 11 BauVO	
<b>Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB</b>	
Örtliche Verkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinie	
Linie Öffentliche Parkfläche	
Ein- und Ausfahrt	
<b>Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a</b>	
Bindungen Erhaltung von Bepflanzungen	
Umgrenzung Bindungen Erhaltung Bepflanzungen	
<b>Einrichtungen und Anlagen für den Gemeindebedarf</b>	
Sport- und Spielanlagen	
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)	
Fläche existierender Gebäude	
Bauverbotszone aufgrund Kreisstraße R 23 gemäß BayStrWG	
Höhenbezugspunkt HB10	
Entsorgungsanlage / Abfall	

## Lageplan



## Schnitt A - A'



## Schnitt B - B'



**Präambel**  
Die Gemeinde Barbing erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenordnung (PlanV) in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung dieses Bebauungsplans als Satzung.

### Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 Bau GB

**1. Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt und umfasst das Flurstück mit der Nr. 53 (Gemarkung Eltheim) sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 51 der Gemarkung Eltheim.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung ausgewiesen als: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportanlage und Freizeithaus“ gemäß § 11 BauNVO. Hier ist innerhalb der Baugrenzen ausschließlich ein Freizeitheim mit Unterkünften, Club- und Vereinsräume, Toiletten, Nasszellen, Technik-/Lagerfläche einschließlich eines Geräteraumes zulässig. Bewirtschaftungsflächen sind nur nutzungsbedingt für SportlerInnen und deren Gäste zulässig. Darüber hinaus ist eine Multifunktionsfläche zum Stockschießen, Basket- und Tischtennisball erlaubt.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
Zulässig sind nur Gebäude in offener Bauweise innerhalb der Baugrenzen.

### 3.2. Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 150 m<sup>2</sup>.

### 3.3. Zahl der Vollgeschosse

Es wird ein Vollgeschoss und durch Dachausbau nur ein weiteres Geschoss (Nichtvollgeschoss) als Höchstmaß festgesetzt.

### 3.4. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3,00 m.

### 3.5. Dachformen, Dachneigung

zulässige Dachformen:	Dachneigung:
Satteldach	15°-25°
Pultdach	10°-20°
Flachdach	< 7°

### 3.6. Dachüberstand

Ortgang: maximal 0,50 m  
Traufe: maximal 0,60 m

### 3.7. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Tonziegel und Betondachsteine in roten, rot-braunen und grauen Farbtönen sowie Anthrazit zulässig. Darüber hinaus sind als Dacheindeckungsmaterialien auch Blech und Folie in gedeckter Farbe bzw. mattierte Materialien zulässig. Auffällig farbig gestaltete (gasierte) Dacheindeckungen sind unzulässig. Dachbegrünungen und Dachelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie (Solaranlage usw.) sind zulässig.

### 3.8. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig.

### 3.9. Äußere Gestaltung

Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. (z.B. Putz in gedeckten Farbtönen oder Pastelltönen, Naturholz-/Plattenverkleidung). Wände in auffallenden Mustern (z.B. Zylindermauerwerk) und in grellen Farben sind nicht zulässig.

### 3.10. Abstandsf lächen

Die Abstandsf lächen sind gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

### 3.11. Parkflächen, Zufahrten und Nebengebäude

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Barbing vom 09. Februar 2017 ist einzuhalten.

### 3.12. Ausführung der Parkflächen

Die Parkflächen und Zufahrten müssen wasserdurchlässige Beläge aufweisen, wie z. B. Rasengittersteine. Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Entwässerungsgräule) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

### 3.13. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungspflichtigen Baumaßnahme gemäß BayBO.

### 6. Beleuchtung

Im Bereich der Sport- und Spielanlage „Stockbahn“ sowie in einem Bereich 3 m um die Stockbahn sind Flutlichter bis zu einer Höhe von 8 m erlaubt. Die Flutlichter sind nur bei Bedarf anzuschalten, um so vor allem Insekten zu schützen.

### 7. Grünordnung und Freiraumgestaltung

#### 7.1. Beplantung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Das Freizeitheim ist im Norden und Osten auf mindestens 25 Prozent der jeweiligen Gebäudelänge mit heimischen und klimarelevanten Pflanzen einzurichten.

### 7.2. Einriedungen

Einriedungen sind nur zulässig in Form von freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen bzw. Zäune aus senkrechten, durch Metallstäbe gespannten Holzlatzen oder auch Hanichelzäune mit einer max. Höhe von 2,00 m, gestützt durch natürliche Bepflanzung. Einzufügen werden seckige Einriedungen. Schotter und Sand sind erlaubt, werden so darf deren Höhe 0,05 m nicht überschreiten. Es darf nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaunmarken und OK hergestelltes Gelände bzw. Sockeloberkante ist ein Abstand von 0,10 m ab hergestelltem Gelände einzuhalten. Tore und Türen innerhalb der Einriedungen an der Grundstücksgrenze dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Ausgenommen hiervon sind Ballfangzäune im Bereich der Sportanlagen.

### 6.4. Geländemodellierungen

Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind im Rahmen der Erschließung zulässig. Enlände unebener Grundstücksgründen ist in einer Breite von 0,5 m das ursprüngliche Gelände einzuhalten, davon ausgenommen sind Geländeveränderungen im gegeiselligen Einvernehmen. Die Geländeveränderungen sind in der Eingabeplanung anzugeben.

### 8. Ver- und Entsorgung

7.1. Leitungen  
Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikations- und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

**7.2. Müllentsorgung**  
Die Beseitigung der festen Abfallstoffe (Restmüll, Papier, Plastik) erfolgt in der Kapellenstraße über die kommunale Abfallwirtschaft im Landkreis Regensburg.

### 7.3. Erschließung

Die Sichtdreiecke an Kreuzungsbereichen und Zufahrten sind dauerhaft von jeglichen Hindernissen freizuhalten (auch z. B. künftige Hecken/Zaunhöhe auf Privatgrund beachten).

### 9. Denkmalschutz

Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis:  
Wer Baudenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Der Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeitsstätten des Fundes geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeigen des Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

### Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Wer Baudenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Der Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeitsstätten des Fundes geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeigen des Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

### 10. Regenwasser

Der Bauruhr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (Niederschlagswasser) verantwortlich. Unverschmutztes Dachwasser und gering verschmutztes Oberflächenwasser muss auf den eigenen Grundstücken versickert werden und darf nicht zum Nachteil Dritter ab/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Die Erstellung von Zisternen zur Regenwassersammlung wird empfohlen.

### 11. Schutzwert Wasser

Der Baukörper darf nicht in das Grundwasser eindringen. Quellen und Quellfuren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) müssen unberührt bleiben.

### 12. Flächenraumplanung

Entsprechend der abgegrenzten unterschiedlichen Nutzungsbereiche ergeben sich:

Sondergebiet Sportanlage und Freizeithaus (SO)

Inklusive Sport- und Spielanlage „Stockbahn“: 902 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünfläche „Sportplatz“: 7.122 m<sup>2</sup>

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: 4.497 m<sup>2</sup>

Flächen für die Abfallbehandlung: 582 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünfläche: 489 m<sup>2</sup>

Örtliche Verkehrsfläche (O): 474 m<sup>2</sup>

### Textliche Hinweise

### Altlasten

Sollten sich beim Erdausbau organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen.

### Auffüllungen und Abgrabungen

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Aushub verwendet werden. Ansprüche an ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorschriften der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde.

### Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen

Bei dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (insbesondere aufbereiteter Bauschutt und Erdaushub) in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und dessen Anwendung zu beachten. Es darf nur die Pflanzenschicht der Abbaustoffe verdeckt werden, welche die Vorschriften der Ersatzbaustoffverordnung und dessen Anwendung einhält. Einzufügen sind die Pflanzenschichten der Ersatzbaustoffe, welche die Vorschriften der Ersatzbaustoffverordnung und dessen Anwendung einhält.

### Pflege und Rückschnitt von Pflanzen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 - 50) zu beachten. Es darf durch die Pflanzungen zu keinen negativen Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommen und diese nicht in ihrer Ertragsfähigkeit (z.B. durch Schattenwirkung, Laubfall, Wurzel usw.) negativ beeinträchtigt werden.

### Immissionen

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnähnliche erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH und deren Mitarbeiter.

## Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Sportplatz El



Projekt-Nr.  
BABPL066

Beilage Nr. 2

## Gemeinde Barbing

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Sportplatz Eltheim“

## Begründung mit Umweltbericht

Entwurfsverfasser	Vorhabensträger
S <sup>2</sup> Beratende Ingenieure Sarchinger Feld 1 93092 Barbing	Gemeinde Barbing Herr Johann Thiel Erster Bürgermeister Kirchstraße 1 93092 Barbing
Barbing, 06.05.2025  Projektleitung:  _____ Ulrich Voerkelius	Barbing, _____  _____ _____

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Verfahren.....	4
2	Beschreibung des Planungsgebiet im Ausgangszustand .....	7
2.1	Räumliche Lage und Größe.....	7
2.2	Städtebauliche Bestandsanalyse.....	8
2.3	Bedarfsnachweis .....	10
2.4	Alternativen der Planung .....	10
2.5	Altlasten .....	12
2.6	Naturschutz .....	13
2.7	Wasserschutz.....	13
2.8	Immissionsschutz .....	13
2.9	Denkmalschutz.....	14
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	16
3.1	Ziele übergeordneter Planung .....	16
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	16
3.1.2	Regionalplan.....	17
3.1.3	Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung.....	18
4	Planinhalt .....	19
4.1	Planungsziele .....	19
4.2	Geltungsbereich .....	19
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	19
4.4	Gestaltungsvorschriften.....	20
4.5	Geländemodellierungen .....	20
4.6	Erschließung und Versorgung .....	21
4.6.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentliche Stellplätze .....	21
4.6.2	Trinkwasserversorgung.....	21
4.6.3	Abwasserentsorgung .....	21
4.6.4	Stromversorgung .....	21
4.6.5	Telekommunikation.....	22

4.7	Grünordnung .....	22
4.8	Flächenbilanz .....	22
5	Umweltbericht .....	23
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans .....	23
5.2	Lage und Beschreibung des Plangebiets .....	23
5.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen .....	24
5.3.1	Naturraum .....	24
5.3.2	Schutzwert Boden .....	24
5.3.3	Schutzwert Wasser .....	25
5.3.4	Schutzwert Tiere und Pflanzen .....	25
5.3.5	Schutzwert Luft/Klima .....	26
5.3.6	Schutzwert Landschaft .....	26
5.3.7	Schutzwert Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung) .....	26
5.3.8	Schutzwert Kultur- und Sachgüter .....	27
5.3.9	Fazit .....	28
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	28
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen .....	28
5.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzwert Boden & Wasser .....	28
5.5.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzwert Tiere und Pflanzen .....	28
5.5.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzwert Landschaft ..	29
5.5.4	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich .....	29
6	Literaturverzeichnis .....	30

## 1 Anlass und Verfahren

Die Gemeinde Barbing beabsichtigt im Norden des Ortsteiles Eltheim planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung von einem:

- Sondergebiet „Sportanlage und Freizeitheim“ gemäß § 11 BauNVO  
Hier ist innerhalb der Baugrenzen ausschließlich ein Freizeitheim mit Umkleiden, Club- und Vereinsräume, Toiletten, Nasszellen, Technik-/Lagerfläche einschl. eines Geräteraumes zulässig. Bewirtschaftsflächen sind nur nutzungsbedingt für SportlerInnen und deren Gäste zulässig. Darüber hinaus ist eine Multifunktionsfläche zum Stockschießen, Basket- und Tischtennisball erlaubt.

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich noch:

- Anlagen für Gemeinbedarf – Sport- und Spielanlagen (Stockbahn)
- Öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a
- Flächen für die Abfallbeseitigung gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung Grüngut- und Wertstoffsammelstelle,
- Öffentliche Grünfläche (Ö) gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB und
- Örtliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB

Der Geltungsbereich umfasst dabei insgesamt 1,4 ha. Die Fläche des Bebauungsplanes wird aktuell bereits aktiv als Freizeit- und Sportfläche genutzt und ist als solche auch im Flächennutzungsplan festgeschrieben. Auch die weiteren im Plan ausgewiesenen Flächen mit ihrer zugehörigen Nutzung werden bereits als solche genutzt.

Zur Lagerung von Sportequipment und Geräten zur Pflege der unterschiedlichen sportlichen Anlagen sowie zum kurzzeitigen Schutz vor Regen / Unwetter wird ein Container und ein Geräteschuppen verwendet. Diese sind jedoch ohne Baugenehmigung errichtet und baulich an ihren Grenzen. Darüber hinaus gibt es keine sanitären Anlagen für die SportlerInnen und deren Gäste. Um die Attraktivität der sportlichen Freizeitflächen für die Ortsgemeinschaft zu erhalten bzw. zu verbessern, sollen der Container sowie der baufällige Geräteschuppen abgebrochen werden und ein neues Freizeitheim nach aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen errichtet werden.



Für dieses Vorhaben ist ein Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Sondergebiets notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung des Gebietes als Freizeit- und Sportfläche wurden zwar Alternativen behandelt, diese jedoch aufgrund fehlender Zukunftsaussichten und mangelnder Umsetzbarkeit nicht weiterverfolgt. Die Alternativen werden unter Kapitel „2.4 Alternativen der Planung“ aufgezeigt.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Sportplatz Eltheim“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren aufgestellt und ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Weiter sind im Bebauungsplanverfahren Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden.

## 2 Beschreibung des Planungsgebiet im Ausgangszustand

## 2.1 Räumliche Lage und Größe

Die Gemeinde Barbing mit dem Ortsteil Eltheim liegt in der südlichen Oberpfalz im Landkreis Regensburg, siehe Abbildung 1. Die Stadt Regensburg liegt ca. 19 km westlich von Eltheim. Landwirtschaftliche Flächen weisen im Gemeindegebiet einen hohen Anteil von 65,2% auf (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2024). Zum Vergleich: der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in Bayern beträgt 44% (Bayerischer Bauernverband, 2022).

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Eltheim in der Gemeinde Barbing. Es umfasst das Flurstück mit der Nr. 53 (Gemarkung Eltheim) sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 51 der Gemarkung Eltheim.

Im Westen wird das Untersuchungsgebiet von der „Kapellenstraße“ siehe Abbildung 2 begrenzt. Nach der Überquerung der Kapellenstraße folgen Flächen für die Landwirtschaft sowie eine Kapelle mit kleinem Friedhof. In nördlicher und südlicher Richtung wird die Planfläche von landwirtschaftlich genutzten Feldern umgeben. Im Osten grenzt an den Geltungsbereich die Kreisstraße R23.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Bereiches als Freizeitsportfläche und des Anschlusses an die „Kapellenstraße“ ist die Entwicklung des Gebietes durch einen qualifizierten Bebauungsplan ideal.

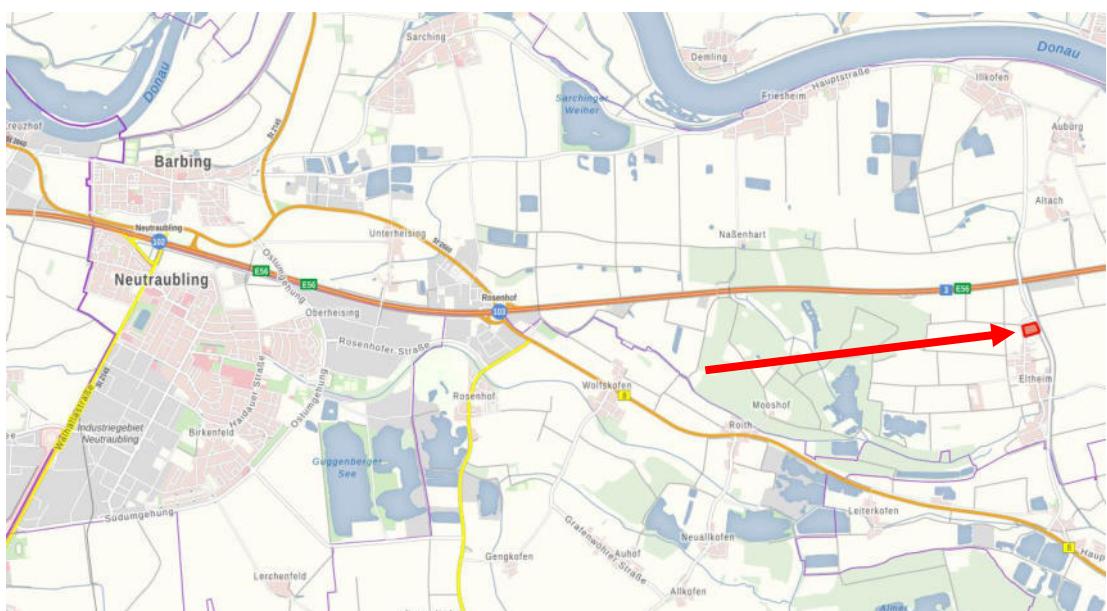


Abbildung 1: Geltungsbereich (rot) des Bebauungsplanes im Gesamtkontext (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024)



Abbildung 2: Geltungsbereich (rot) des Bebauungsplanes (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024)

## 2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das in Abbildung 3 dargestellte Orthofoto zeigt die aktuellen Nutzungen im und rund um den Geltungsbereich. Durch den Einfahrtsbereich im Westen an der „Kapellenstraße“ ist der Sportplatz sehr gut an die Ortsmitte angebunden. Das Plangebiet selbst wird derzeit bereits als Fläche zum Stockschießen, Fuß-, Basket- und Tischtennisball spielen und weiteren aktiven Freizeitsportarten genutzt. Für die Stockschützen und -schützinnen stehen zwei asphaltierte Bahnen im Nordwesten zur Verfügung. Die gleiche Fläche ist durch die Ausstattung von zwei Basketballkörben auch für ebendiese Sportart nutzbar. Im Norden der befestigten Fläche befinden sich ein in die Jahre gekommener Container, welcher undicht und von Schimmel befallen ist sowie ein Geräteschuppen zum Unterstellen von einem Rasenmäher für das Fußballfeld, Tischtennisequipment, Laubbläser, etc. Beide Nebenanlagen sind aufgrund der beschränkten Größe nicht ideal auf die Bedürfnisse der NutzerInnen der Freizeitanlage abgestimmt. Im Osten der Stockschieß-Bahn grenzt unmittelbar die Rasenfläche, welche u.a. zum Fußballspielen oder zum „Spiel ohne Grenzen“ genutzt wird. Eingerahmt wird die Freizeitfläche von vielen Laubbäumen im Süd-Osten als auch im Nord-Westen, wo sich zusätzlich zu den Bäumen auch noch Sträucher befinden.

Mit dieser natürlichen Eingrenzung ist die Freizeitfläche und vor allem die baulichen Anlagen von den benachbarten Gebieten aus nicht einsehbar. Im Süden innerhalb des Geltungsbereiches grenzt an die von Bäumen und Sträuchern bedeckte Fläche ein ca. 1.051 m<sup>2</sup> großer Streifen, welcher im Osten als Grünzug- und Wertstoffsammelstelle genutzt wird und im Osten als öffentliche Grünfläche. Die Fläche für Abfallentsorgung wird durch einen Feldweg erschlossen, welcher darüber hinaus die Kapellenstraße mit der Kreisstraße R23 verbindet. Das Gelände im ca. 1,4 ha großen Plangebiet steigt von ca. 324,2 m ü. NN im Nordosten auf ca. 327,8 m ü. NN im Südwesten des Geltungsbereichs an.



Abbildung 3: Beschaffenheit des Planungsbereiches (Bayerische Vermessungsverwaltung , 2024)

## 2.3 Bedarfsnachweis

Der Bedarf wurde wie bereits im Kapitel „1 Anlass und Verfahren“ als auch im Abschnitt „2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse“ erwähnt: aufgrund der aktiven Nutzung der Freizeitflächen Bedarf es ein baurechtlich genehmigtes Gebäude, welches für Versammlungen bzw. Besprechungen als auch als Schutzraum bei Regen und Gewitter dienen kann. Außerdem fehlen aktuell sanitäre Anlagen, Umkleiden, ausreichend Platz um Sport- und Pflegegeräte der Anlage wettergeschützt und diebstahlsicher unterzustellen. Da der Bereich aktiv von den ortsansässigen Leuten in ihrer Freizeit genutzt wird, ist eine Aufwertung mittels überdachter Sitzgelegenheiten ebenfalls sinnvoll, wenn die Flächen städtebaulich neu geordnet werden.

Für die städtebauliche Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Mit der geplanten Ausweisung wird Baurecht geschaffen an einem Ort, welcher zum einen bereits versiegelt ist und zum anderen bereits schon für die neu festgesetzten Zwecke genutzt wird. Somit werden keine weiteren Flächen versiegelt und der Bestand sinnvoll weiterentwickelt.

## 2.4 Alternativen der Planung

Zu Beginn der Neuentwicklung der Flächen standen vier Alternativen im Raum. In der Tabelle 1 werden diese anhand ihrer Vor- und Nachteile verglichen.

Alternative: Neubau eines Vereinsheims mit Aufenthaltsfläche

Bebauungsplan nötig um Baurecht zu schaffen. Eine einfache Baugenehmigung wird das Landratsamt nicht erteilen. Erschließung mit Wasser und Kanal erforderlich.

Alternative: Errichtung eines Lagerschuppens

Rein zur Unterbringung von Rasenmäher etc. ohne Aufenthaltsraum. Das Landratsamt würde eine einfache Baugenehmigung erteilen. Erschließung mit Wasser und Kanal nicht erforderlich.

Alternative: Zwischenlösung aus 1. und 2. Alternative

Deutlich verkleinertes Vereinsheim. Quasi ein Lagerschuppen mit kleinem Aufenthaltsraum. Das Landratsamt macht keine Zusage. Eine Bauvoranfrage wäre dann zu stellen. Erschließung fraglich.

Alternative: Verlagerung der Stockbahn in den Ort zu bestehenden Bauten für Vereine (s. Abbildung 4)

Eine mögliche Variante ggf. mit neuem Feuerwehrhaus. Mit Straßenerschließung wäre auch die Schaffung von Bauplätzen möglich. Grunderwerb von Nachbarn erforderlich.

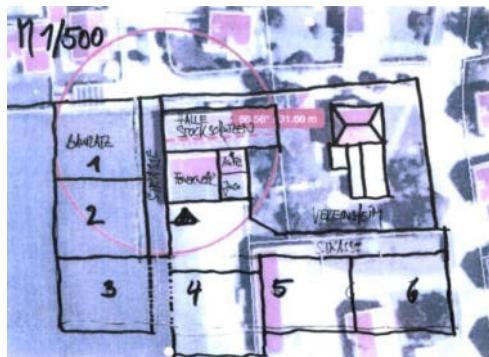


Abbildung 4: Skizze der 4. Alternative westlich der Ortsmitte

Tabelle 1: Vergleich der Vor- und Nachteile der Alternativen

	Vorteil	Nachteil
Alternative: Neubau eines Vereinsheims mit Aufenthaltsfläche	Nutzung der Mehrzweckfläche für alle ortsansässigen Vereine/Organisationen (z.B. zusätzlich Feuerwehr, Böllerschützen) und BewohnerInnen attraktiv und möglich Schutz vor Regen/Unwetter oder der Sonne bei längeren Aufenthalten Sanitäranlagen ermöglichen längere und angenehmere Aufenthalte Ausreichend Platz für Equipment aller dauerhaften Nutzer Rechtliche Absicherung und städtische Ordnung	Erschließungskosten (Wasser, Abwasser, Bebauungsplan)

Alternative: Errichtung eines Lagerschuppens	Kostengünstigste Variante bei Bau und Erschließung Rechtliche Absicherung	Langfristig fehlende Attraktivität der Flächen Nutzung weiterhin nur für beschränkten Personenkreis / Freizeitsportler Keine Sanitäranlagen Kein Schutz vor dem Wetter
Alternative: Zwischenlösung aus 1. und 2. Alternative	Kostengünstigere Alternative 1	Rechtliche Absicherung nicht zugesichert Keine Veränderung zum aktuellen Stand – keine Attraktivitätssteigerung Keine Sanitäranlagen
Alternative: Verlagerung der Stockbahn in den Ort zu bestehenden Bauten für Vereine	Förderung der Innenentwicklung / Ortsmitte Nutzung des Bestands, keine neuen Vereinsbauten notwendig	Erneute Versiegelung einer Fläche zum Stockschließen Entfall von landwirtschaftlichen Flächen Starker Bedeutungsverlust für Mehrzweckflächen im Norden Grunderwerb notwendig -> Kosten und Realität Erschließungskosten (Bebauungsplan)

Nach Abwägung der Bedürfnisse der NutzerInnen, der realen Bedingungen und einem Blick in die Zukunft, um die Attraktivität der Mehrzweckfläche im Norden des Ortsteiles zu erhalten, wurde sich darauf verständigt die 1. Alternative weiterzuverfolgen.

## 2.5 Altlasten

Der Gemeinde Barbing sind in diesem Bereich keine Altlasten in Form ehemaliger Deponien bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

## **2.6 Naturschutz**

Schutzgebiete und Biotope sind nicht betroffen und fehlen im Umkreis von über 300 m.

## **2.7 Wasserschutz**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Aufgrund des 90 m entfernten „Elheimer Graben“ liegt der Geltungsbereich innerhalb von Hochwassergefahrenflächen bei einem extremen Hochwasser (HQextrem). Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

## **2.8 Immissionsschutz**

Das Plangebiet steht unter dem Einfluss der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden und nahegelegenen Flächen. Aus diesem Grund ist mit folgenden Immissionen zu rechnen und diese zu dulden:

- 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.

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der AutobahnGmbH und deren Mitarbeiter.

## 2.9 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas fehlen Bau- und Bodendenkmäler sowie landschaftsprägende Denkmäler im Planungsgebiet. In unmittelbarer Nähe (ca. 35 m plus) befinden sich jedoch diverse Bau- und Bodendenkmäler, welche im folgender Abbildung 5 und Tabelle 2 dargestellt sind.

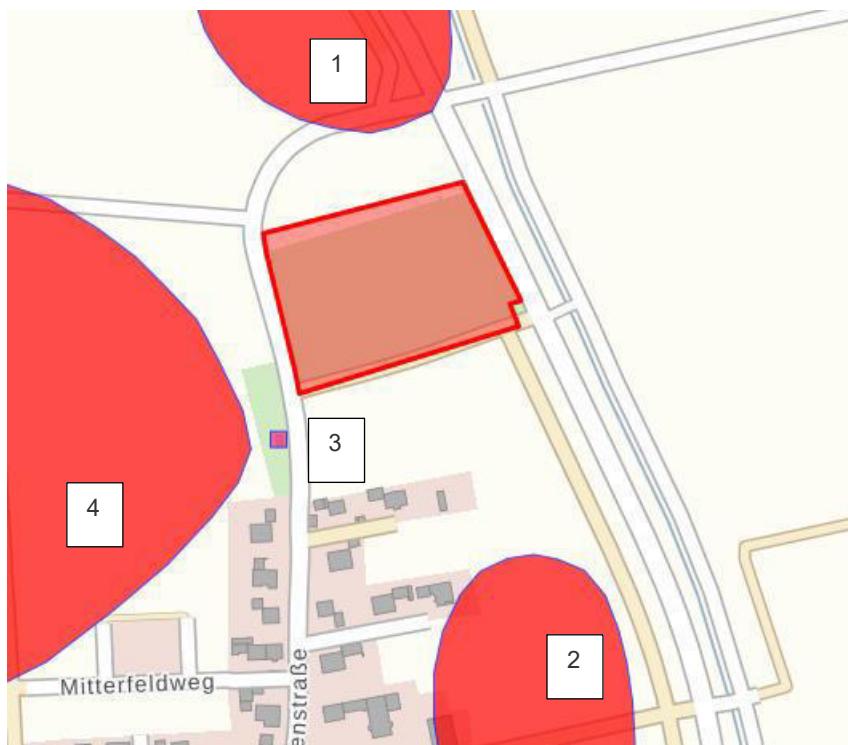


Abbildung 5: Bodendenkmäler (rot-blau) und Baudenkmal (pink) in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich (rot) (Bayerische Vermessungsverwaltung , 2024)

Tabelle 2: Beschreibung der unmittelbaren Boden- und Baudenkmäler

Nummer	Aktennummer	Kurzbeschreibung
1	D-3-7039-0448	Frühmittelalterliches Reihengräberfeld.
2	D-3-7039-0069	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
3	D-3-75-117-15	Wegkapelle, sog. Lindenkapelle, traufständiger und abgewalmter Satteldachbau mit offener Vorhalle, neugotisch, bez. 1855.
4	D-3-7039-0481	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

### 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Ziele übergeordneter Planung

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Barbing liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Verdichtungsraum Regensburg. Gemäß 2.2.7 LEP soll die Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

#### Berücksichtigung

Die Entwicklung des Planungsgebietes kann die soziale Infrastruktur im Ortsteil Eltheim weiterhin gewährleisten und stärken, indem der Sportplatz und die multifunktionale Fläche erhalten und durch ein Freizeitheim entsprechend aufgewertet werden. Die fußläufige Erreichbarkeit, ca. 250 m von der Ortsmitte bis zum Planbereich, gibt den BewohnerInnen Eltheims die Möglichkeit ohne motorisierten Verkehr sich sozial und aktiv zu beschäftigen und verhindert so eine Verschlechterung des bestehenden, hohen Verkehrsaufkommens im Verdichtungsraum. Die letzten beiden genannten Punkte des LEPs werden ebenfalls durch das Vorhaben eingehalten. Da eine bestehende Fläche, welche seit mindestens über 30 Jahren bereits für diesen Zweck verwendet wird, weiterentwickelt wird, werden keine land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen verwendet und können erhalten bleiben. Durch den Erhalt der bestehenden Eingrünung kann ebenfalls zu einer dauerhaft funktionsfähigen Freiraumstruktur beigetragen werden. Die vorliegende Planung entspricht damit den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung.

### 3.1.2 Regionalplan

Nach der Regionalplanung der Region 11 (Regensburg) liegt die Gemeinde im Verdichtungsraum. Die Planung ist dabei insbesondere vor dem Hintergrund der nachfolgenden Grundsätze und Ziele der Regionalplanung zu sehen:

- B VII zu 1.1: Wohnungsnahe Erholung soll insbesondere in den Mittelzentren und im Verdichtungsraum Regensburg gesichert und verbessert werden. Hierfür sollen innerörtliche Grünflächen und Verbindungen zur freien Landschaft erhalten und zugänglich gemacht werden. Für Erholungs- und Sportaktivitäten, welche nicht auf die freie Landschaft angewiesen sind, sollen innerhalb der Siedlungsbereiche Anlagen zur Verfügung stehen.
- B VII zu 3.5: Der Ausbau von Sportanlagen soll zügig fortgeführt werden. In den Erholungsschwerpunkten sollen Sportanlagen allen Erholungssuchenden zugänglich gemacht werden.

#### Berücksichtigung

Mit der städtebaulichen Neuordnung soll ein Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Sportanlagen geleistet werden. Insbesondere durch die Entwicklung eines bestehenden Gebietes für Freizeitsport innerhalb des Siedlungsbereiches können die Ziele der Regionalplanung erfüllt werden.

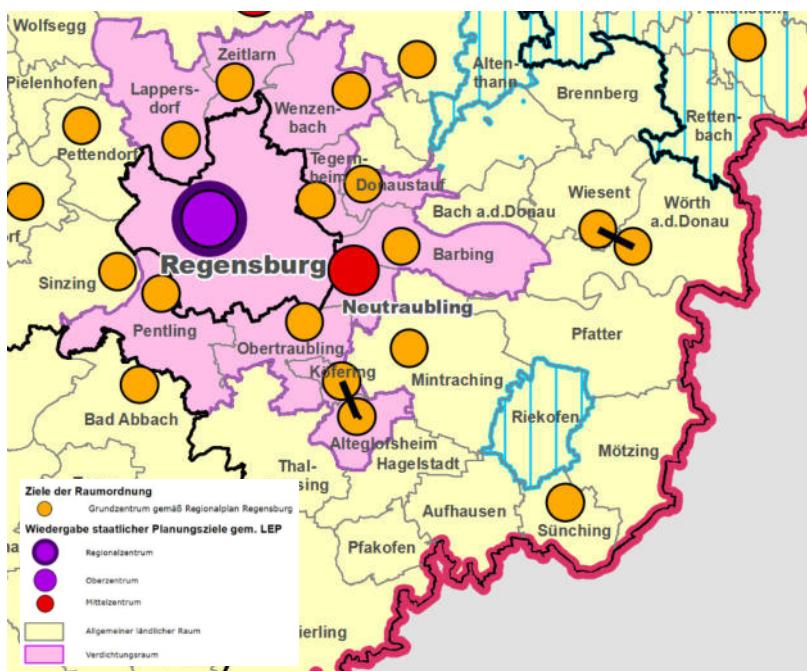


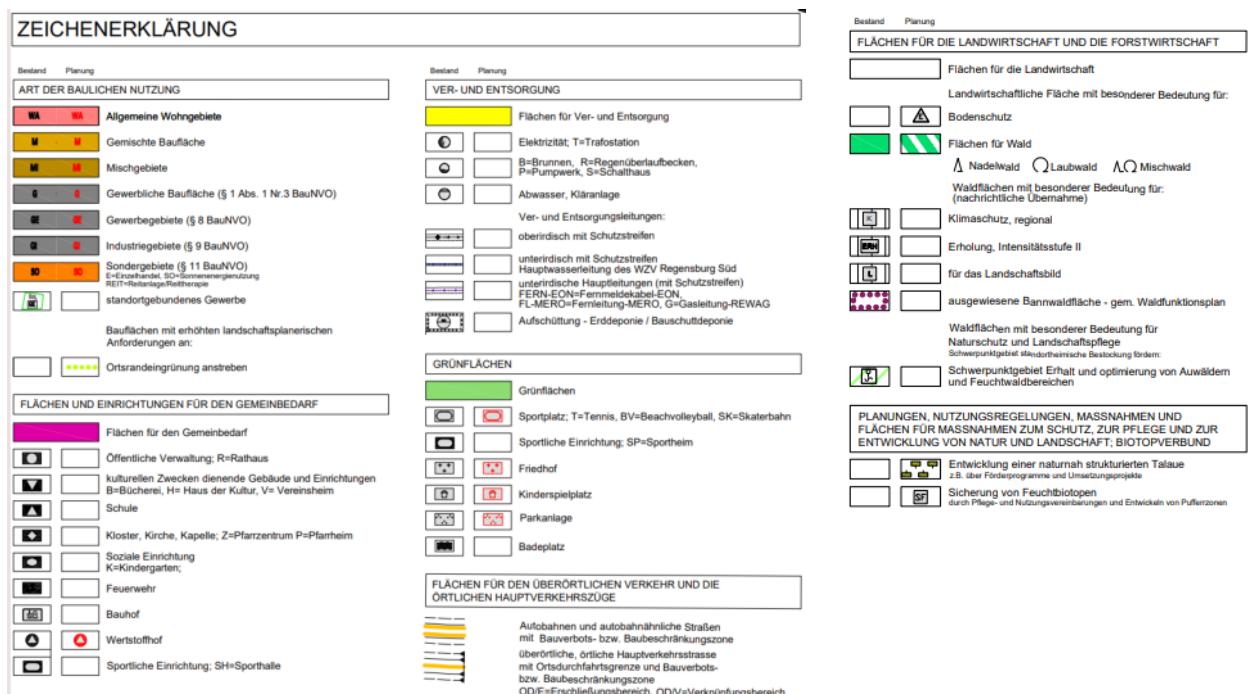
Abbildung 6: Regionalplan Region Regensburg (11), Strukturkarte mit Grundzentren (2019)

### 3.1.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbing, siehe Abbildung 7, befindet sich das Planungsgebiet bereits auf einer Grünfläche mit der Funktion eines Sportplatzes. Um die Aufwertung der Fläche mittels eines Vereinsheimes zu ermöglichen, im Zusammenhang mit einer vorschriftsmäßigen städtebaulichen Ordnung, erfolgt eine Anpassung des FNP im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.



Abbildung 7: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (rot-schraffiert) (Gemeinde Barbing)



## 4 Planinhalt

### 4.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Sportanlage und Freizeitheim“ mit der Möglichkeit zur Errichtung eines Freizeitheimes. Mit der Ausweisung wird dem bereits als Sport- und Freizeitfläche genutzte Bereich eine positive Entwicklung ermöglicht, sodass die Attraktivität der Anlage erhalten und verbessert werden kann.

### 4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 1,4 ha und besteht aus dem Flurstück mit der Nr. 53 (Gemarkung Eltheim) sowie einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 51 der Gemarkung Eltheim.

Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist im Plan in einer Übersichtskarte (Lageplan, digitale Ortskarte im Maßstab 1:10.000) zu entnehmen, während die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen in der Planzeichnung dargestellt ist.

### 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird ein

- Sondergebiet „Sportanlage und Freizeitheim“ gemäß § 11 BauNVO  
(Hier ist innerhalb der Baugrenzen ausschließlich ein Freizeitheim mit Umkleiden, Club- und Vereinsräume, Toiletten, Nasszellen, Technik-/Lagerfläche einschl. eines Geräteraumes zulässig. Bewirtschaftungsflächen sind nur nutzungsbedingt für SportlerInnen und deren Gäste zulässig. Darüber hinaus ist eine Multifunktionsfläche zum Stockschießen, Basket- und Tischtennisball erlaubt.)

festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich noch Flächen für:

- Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf – Sport- und Spielanlagen (Stockbahn)
- Öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB,
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a,

- Flächen für die Abfallbeseitigung gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung Grüngut- und Wertstoffsammelstelle,
- Öffentliche Grünfläche (Ö) gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB und
- Örtliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB.

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und über die Grundfläche begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf von Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 Prozent überschritten werden. Die Errichtung der baulichen Anlage erfolgt in einer offenen Bauweise. Als Höchstgrenze ist ein Vollgeschoss festgesetzt. Eine Begrenzung der Wandhöhen sorgt für eine Begrenzung des Baukörpers, sodass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird. Die Gebäudehöhe der baulichen Anlage darf eine Höhe von 3,0 m ab der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht überschreiten.

Aufgrund der Geländeneigung, von der Kapellenstraße bis zur westlichen Baugrenze besteht ein Gefälle von ca. 0,6 m. Zum Schutz vor Starkregenereignissen, darf die Rohfußbodenoberkante max. 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt HB1 mit einer Höhe von 325,3 m ü. NN liegen, sodass die EFOK nicht ebenerdig mit dem Urgelände errichtet werden muss. Der Höhenbezugspunkt wurde als Festpunkt in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches gesetzt und ist folgendermaßen definiert: 4500,742069 - 959,5431612 - 042,325 - 297,007. Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

#### **4.4 Gestaltungsvorschriften**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die Mindestanforderungen an die Gestaltung der Baukörper und Nebenflächen stellen. Diese sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

#### **4.5 Geländemodellierungen**

Innerhalb der Baugrundstücke sind Abgrabungen und Auffüllungen bis zu 0,5 m zulässig. Dies soll Flexibilität bei der Höhengestaltung der unbebauten Flächen schaffen. Zu den Außengrenzen darf keine maßgebliche Niveauveränderung (max. 0,10 m Differenz) stattfinden, sodass eine optimale Einfügung in das Orts- bzw. Landschaftsbild gewährleistet werden kann.

## 4.6 Erschließung und Versorgung

### 4.6.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentliche Stellplätze

Die Erschließung erfolgt durch den bereits bestehenden Anschluss an die Kapellenstraße. Eine Erreichbarkeit ist jedoch auch über dem am südlichen Rand des Geltungsbereiches liegenden Feldweges gegeben. Der Sportplatz kann als verkehrsmäßig gut erschlossen angesehen werden.

### 4.6.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die kommunale Wasserversorgung (Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd) und kann als gesichert betrachtet werden.

### 4.6.3 Abwasserentsorgung

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den örtlichen Schmutzwasserkanal. Der Anschluss an das bestehende System muss vom Grundstückseigentümer eigenständig hergestellt werden.

#### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken muss gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Barbing zur Entlastung des Entwässerungssystems genutzt bzw. auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die Böden im Baugebiet bieten dafür eine ausreichende Sickerfähigkeit.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten alle zukünftigen befestigten Flächen im Sondergebiet (z.B. Zufahrt und Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

### 4.6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes der REWAG sichergestellt.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

#### 4.6.5 Telekommunikation

Die Infrastruktur für die Telekommunikation wird entweder von der Deutschen Telekom oder von der Laaber-Naab-Infrastruktur GmbH erstellt.

#### 4.7 Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungs- bzw. Erhaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Erhalt und Pflege der bestehenden Eingrünung des Geltungsbereiches
- Wenn Stellplätze, dann Ausbildung mit versickerungsfähigem Belag
- Eingrünung des Freizeitheimes an der Ost und Nord Seite zu 25 Prozent der jeweiligen Gebäudelänge

#### 4.8 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz Planung

Fläche gesamt (Geltungsbereich)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
Sondergebiet „Sportanlage und Freizeitheim“ (SO) - inkl. Baufenster	902	6,4
Verkehrsflächen - Örtliche Verkehrsflächen	474	3,4
Grünflächen - Öffentliche Grünflächen „Sportplatz“ - Öffentliche Grünflächen	7.591 7.122 469	54,0 50,7 3,3
Flächen zur Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4.497	32,0
Flächen für die Abfallbeseitigung	582	4,2
<b>Gesamt</b>	<b>14.046</b>	<b>100</b>

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es die planrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet „Sportanlage und Freizeitheim“ mit der Möglichkeit zur Errichtung eines Freizeitheimes. Mit der Ausweisung wird dem bereits als Sport- und Freizeitfläche genutzte Bereich eine positive Entwicklung ermöglicht, sodass die Attraktivität der Anlage erhalten und verbessert werden kann.

### 5.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Eltheim in der Gemeinde Barbing. Es umfasst das Flurstück mit der Nr. 53 (Gemarkung Eltheim) sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 51 der Gemarkung Eltheim und hat eine Ausdehnung von ca. 1,4 ha. Im Westen wird das Untersuchungsgebiet von der „Kapellenstraße“ begrenzt. Nach der Überquerung der Kapellenstraße folgen Flächen für die Landwirtschaft sowie eine Kapelle mit kleinem Friedhof. In nördliche und südliche Richtung wird die Planfläche von landwirtschaftlich genutzten Feldern umgeben. Im Osten grenzt an den Geltungsbereich die Kreisstraße R23.

Das Gebiet selbst wird bereits als Freizeitsportfläche genutzt. Darüber hinaus wird die Sportanlage von Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Innerhalb der Eingrünung befinden sich außerdem eine befestigte und versiegelte Stockschießbahn, ein Container, ein Geräteschuppen und eine geschotterte Zufahrt. Im Osten der Freizeitfläche befindet sich eine öffentliche Grünfläche sowie eine Grüngut- und Wertstoffsammelstelle, welche als solche weiterhin genutzt werden soll. Darüber hinaus endet der Geltungsbereich im Osten mit einem Feldweg, welcher die Kapellenstraße mit der Kreisstraße R23 verbindet.



Abbildung 8 Geltungsbereich (rot) des Bebauungsplanes (Bayerische Vermessungsverwaltung , 2024)

### 5.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Ziele des Bebauungsplans.

#### 5.3.1 Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Naturraums Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65) im Dungau (064). Die äußerst fruchtbaren lössbedeckten Niederungen werden hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Das Gebiet trägt aus diesem Grund auch den Namen: Kornkammer Bayerns (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2011).

#### 5.3.2 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Plangebiets ist gemäß der Digitalen Geologischen Karte (1:25.000) überwiegend geprägt von Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über tiefem Carbonatsandkies bis hinzu -schluffkies und wird in die geologische Einheit des spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter zugeordnet. Hierbei besteht das Gestein aus wechselnd sandig, steinigen und zum Teil schwach schluffigen Kies. Es wird davon ausgegangen, dass im Geltungsbereich tragfähige Bodenverhältnisse vorherrschen.

Das geplante bauliche Vorhaben, die Errichtung eines Freizeitheimes, findet fast vollständig auf den bereits versiegelten Flächen statt, sodass es zu keinen neuen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kommt. Werden Stellplätze errichtet, sind diese, laut Festsetzungen, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Die anderen Bereiche des Geltungsbereiches behalten ihre bisherige Funktion.

### **5.3.3 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Aufgrund des 90 m entfernten „Elheimer Graben“ liegt der Geltungsbereich innerhalb von Hochwassergefahrenflächen bei einem extremen Hochwasser (HQextrem). Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Gemäß des Hydrologischen Atlas (HAD) der Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG) beträgt die Grundwasserneubildung ca. 127 mm/Jahr. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird. Ebenso ist mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung nicht zu rechnen.

### **5.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der Amtlichen Biotoptkartierung. Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen.

Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm gibt keine Hinweise auf schützenswerte Lebensräume, Pflanzen oder Tiere. Besondere Pflanzenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet wird bereits als Sportplatz genutzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen 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. Insgesamt ist durch das Vorhaben keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

Aufgrund der Kulissenwirkung der bestehenden Eingrünung, welche für eine Strukturvielfalt sorgt, ist davon auszugehen, dass keine Reviere von bodenbrütenden Vogelarten im Geltungsbereich anzutreffen sind.

Insgesamt handelt es sich bei dem Gebiet zwar um eine sehr durchgrünte und größtenteils unversiegelte Fläche, welche jedoch mit oder ohne geplante Bebauung keinen negativen Einfluss auf die Tier- und Pflanzenwelt hat.

### **5.3.5 Schutzgut Luft/Klima**

Die klimatischen Bedingungen befinden sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die Jahresmitteltemperatur ist mit 8°C im für Bayern charakteristischen Mittel. Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei etwa 643 mm laut HAD mit einem Niederschlagsmaximum im hydrologischen Sommerhalbjahr und einem Minimum im Spätwinter. Mit dem geplanten Vorhaben werden keine kleinflächigen Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts sind aufgrund des Erhalts der Gehölzstrukturen nicht zu erwarten.

### **5.3.6 Schutzgut Landschaft**

Die Planungsgebietsfläche liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Eltheim, grenzt jedoch nicht an die bestehende Wohnbebauung an. Stattdessen wird es im Süden von einem Feldweg begrenzt, im Westen von der Kapellenstraße sowie im Osten von der Kreisstraße R23. Im Norden befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. In der näheren Umgebung befinden sich in südliche Richtung Wohnhäuser. In die jeweiligen anderen Himmelsrichtungen befinden sich ausschließliche landwirtschaftlich genutzte Flächen. Da die derzeitige Nutzung und die zukünftige Nutzung, bis auf die Erbauung eines Vereinsheimes anstelle des bestehenden Containers, identisch sind und die Eingrünung des Gebietes bestehen bleibt, sind keine Beeinträchtigung bezüglich des Landschaftsbilds zu erwarten.

### **5.3.7 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)**

Die Nutzung als Sport- und Vereinsfläche bleibt bestehen, sodass die bisherigen Lärmimmissionen den Zukünftigen entsprechen. Die während der Bauphase zu erwartenden Lärmimmissionen sind aufgrund der Größe und Art der Bebauung als relativ gering einzuschätzen.

Das Planungsgebiet hat derzeit für die Naherholung und Freizeitgestaltung der Anwohner eine hohe Bedeutung. Durch die Ziele des Bebauungsplans werden diese gesichert und somit erhalten. Durch das Vorhaben und der damit verbundenen Nutzung werden sich der Individualverkehr und damit verbundene Lärmimmissionen nicht erhöhen.

### 5.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas fehlen Bau- und Bodendenkmäler sowie landschaftsprägende Denkmäler im Planungsgebiet. In unmittelbarer Nähe (ca. 35 m plus) befinden sich jedoch diverse Bau- und Bodendenkmäler, welche im folgender Abbildung 9 und Tabelle 2 dargestellt sind.

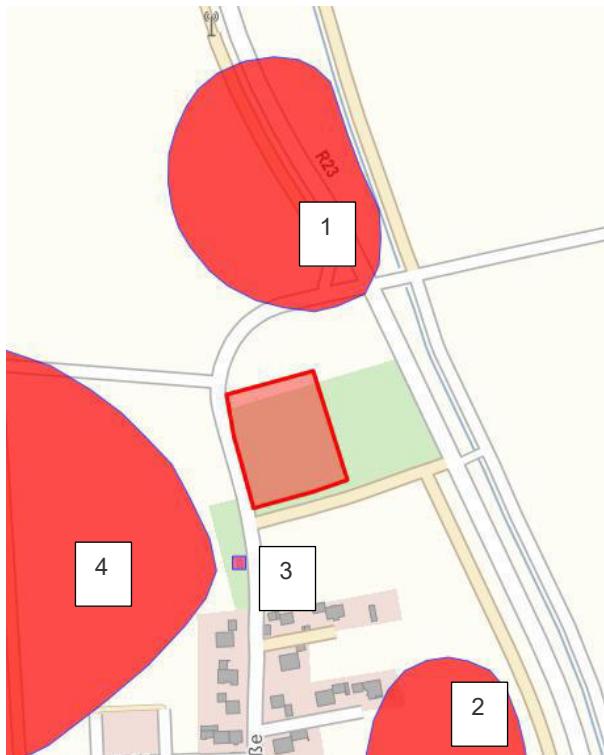


Abbildung 9: Bodendenkmäler (rot-blau) und Baudenkmal (pink) in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich (rot)

Tabelle 4: Beschreibung der unmittelbaren Boden- und Baudenkmäler

Nummer	Aktennummer	Kurzbeschreibung
1	D-3-7039-0448	Frühmittelalterliches Reihengräberfeld.
2	D-3-7039-0069	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
3	D-3-75-117-15	Wegkapelle, sog. Lindenkapelle, traufständiger und abgewalmter Satteldachbau mit offener Vorhalle, neugotisch, bez. 1855.
4	D-3-7039-0481	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

### **5.3.9 Fazit**

Das Projektgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch bedeutender Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft/Klima, Mensch, Landschaft, Flora und Fauna, Kultur und Sachgüter können ausgeschlossen werden. Nachhaltige negative Auswirkungen sind demnach lediglich hinsichtlich der geringfügigen Neuversiegelung im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

## **5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung würde die Fläche weiterhin als Sport- und Freizeitfläche genutzt werden. Lediglich die nicht genehmigten baulichen Anlagen (Container) müssten zurückgebaut und somit die bisherige Nutzung weiter eingeschränkt werden als bisher.

## **5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Folgende Maßnahmen sollen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen.

### **5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Boden & Wasser**

Es erfolgt die Festsetzung einer, im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich, geringen zulässigen Grundfläche von 150 m<sup>2</sup>. Im Bereich von Stellplätzen und der Zufahrten dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden, zudem soll unverschmutztes Regenwasser von etwa Dachflächen auf dem Grundstück versickert werden.

### **5.5.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Durch den Bebauungsplan werden die Flächen mit den bereits vorhanden Bäumen und Sträuchern gesichert und deren Erhalt festgesetzt. Zur Eingrünung der baulichen Anlage sind heimische und klimaresiliente

Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zäune sind, wenn sie errichtet werden, weitgehend ohne Sockel mit Punktgrundamenten zu errichten, um die Wanderwege von Kleinsäugern zu gewährleisten.

### **5.5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft**

Mit Sicherung der (Ortsrand-) Eingrünung wird das Orts- und Landschaftsbilds bewahrt. Mit einer Begrenzung der Wandhöhe sowie Festsetzungen zur Gestaltung wird sichergestellt, dass sich das Gebäude in die Umgebung einfügt und diese nicht überprägt. Durch die Eingrünung des Freizeitheimes an der Nord- und Ostseite kann die bauliche Anlage sich ideal in das Bestandsgebiet einfügen.

### **5.5.4 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfährt keine der Flächen eine Änderung ihrer Nutzung bzw. eine Verschlechterung der Wertigkeit der Flächen im Naturhaushalt. Aus diesem Grund ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich notwendig.

## 6 Literaturverzeichnis

Bayerische Vermessungsverwaltung . (2024). [Online]. Verfügbar unter: [https://atlas.bayern.de/?c=677751,5422939&z=7&r=0&l=vt\\_standard&t=ba](https://atlas.bayern.de/?c=677751,5422939&z=7&r=0&l=vt_standard&t=ba) (Zuletzt geöffnet: August 2024).

Bayerischer Bauernverband. (2022). *Steckbrief der bayerischen Land- und Forstwirtschaft*.

Bayerisches Landesamt für Statistik. (2024). *Statistik kommunal 2023, Gemeinde Barbing 09 375 117*. Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik. (2024). *Statistik kommunal 2023, Gemeinde Pfatter 09 375 183*. Fürth.

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2011). *Steckbrief Kulturlandschaftsraum 33 Dungau (Geuboden)*.

Gemeinde Barbing. (kein Datum). *Flächennutzungsplan*.