

# ERGÄNZUNGS- UND KLARSTELLUNGSSATZUNG

## Schultersdorf

Begründung

## Stadt Kelheim

Landkreis Kelheim

Ludwigsplatz 16, 93309 Kelheim



Vorentwurf: 08.11.2021

Entwurf: 04.07.2022

Endfassung: 07.11.2022

Entwurfsverfasser:

**NEIDL + NEIDL**

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0





## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	3
Abbildungsverzeichnis.....	5
1.Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich .....	6
1.1 Rechtsgrundlagen .....	6
1.2 Aufstellungsbeschluss.....	6
1.3 Geltungsbereich .....	7
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation .....	8
2.1 Erfordernis der Planaufstellung .....	8
2.2 Alternativenprüfung .....	9
2.3 Bedarfsbegründung.....	9
2.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	10
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	12
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	12
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	12
3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11).....	13
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.....	15
3.1.4 Schutzgebiete .....	17
3.1.5 Arten- und Biotopschutz.....	18
3.2 Planverfahren .....	19
3.3 Erschließung .....	20
3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung.....	20
3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung.....	20
3.3.3 Wasserversorgung .....	21
3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen.....	21
3.3.5 Abfallentsorgung .....	22
3.3.6 Telekommunikation .....	22
3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	23
3.5 Brandschutz .....	23
3.6 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	24
3.7 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.....	25
3.7.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen .....	26

3.7.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung.....	27
3.7.2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme.....	28
3.7.2.2 Auswirkungen des Eingriffs.....	31
3.7.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	31
3.7.2.4 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen.....	33
3.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring).....	35
3.9 Land- und Forstwirtschaft.....	35
3.10 Altlasten.....	36
3.11 Denkmalpflege.....	36
3.12 Gestaltung des Geländes/Bodenschutz/Oberflächenwasser.....	36
4.13 Kampfmittel.....	36
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen.....	37
4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	37
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	37
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	37
4.4 Bauflächen.....	37
4.5 Anzahl der Stellplätze.....	38
4.6 Verkehrsfläche.....	38
4.7 Wasserfläche.....	38
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	38
5. Quellenangaben.....	39
6. Anlagen.....	39
7. Impressum.....	40

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u. f. Heimat, 2021) .....	8
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte .....	12
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz, Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2021) .....	14
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Zielkarte Siedlung und Versorgung .....	14
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Zielkarte Landschaft und Erholung .....	15
Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Bereich Schultersdorf.....	15
Abbildung 7: Ausschnitt Landschaftsplan, Bereich Schultersdorf.....	17
Abbildung 8: Auszug Biotopkartierung (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2021) .....	19
Abbildung 9: Webkarte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u. f. Heimat, 2021) .....	20
Abbildung 10: Bereich Einbeziehung, eigene Aufnahme vom 08.11.2021 .....	28
Abbildung 11: Bereich geplanter Löschwasserbehälter, eigene Aufnahme vom 08.11.2022	28
Abbildung 12: Luftbild mit Flurstücksgrenzen, (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u. f. Heimat, 2021) .....	29

## **1.Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Stadt Kelheim eingesehen werden.

### **1.2 Aufstellungsbeschluss**

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 07.06.2021 aufgrund §2 Abs. 1 Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung beschlossen (siehe Verfahrensvermerke im Planteil). Parallel hierzu wurde durch den Stadtrat am 28.06.2021 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beschlossen.

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD nach §5 BauNVO) zur Einbeziehung der in der Vergangenheit über die bestehende Innenbereichssatzung hinausgewachsene Bebauung und zur behutsamen Schaffung von Baufläche für die Zukunft ausgewiesen.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### 1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzungen umfasst folgende Flurnummern, jeweils der Gemarkung Kapfelberg:

Flurnummer	Flurnummer	Flurnummer	Flurnummer
553 TF	1096	1103/1	1112/4
797 TF	1096/1	1104 TF	1115
805 TF	1096/2	1105	1115/1
811 TF	1096/3	1106 TF	1116 TF
1090/1 TF	1097	1107 TF	1118
1091	1099	1107/1	1119
1091/1 TF	1100	1108	1119/4
1091/2	1100/1	1109	1119/5
1092	1100/2	1111	1123
1093	1101	1112	1124 TF
1094	1103 TF	1112/3	

Die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung wird wie folgt umgrenzt (jeweils Gemarkung Kapfelberg):

- im Norden: Nördliche Grundstücksgrenzen Flnr. 1093 und 1090/1, südliche Grundstücksgrenze Flnr. 1116 bzw. die Parallele im Abstand von ca. 30 m, und nördliche Grundstücksgrenze Flnr. 1115, 1115/1
- im Osten: Östliche Grundstücksgrenze Flnr. 811 (TF), 1109, die Parallele zur östlichen Grenze der Flnr. 1090/1 entlang der Straße, 805(TF)
- im Süden: ca. 40-80 m südlich der südlichen Grundstücksgrenze Flnr. 1108, entlang der Bestandsbebauung verlaufend
- im Westen: westliche Grundstücksgrenze Flnr. 553 (TF), ca. 40 m parallel zur westlichen Grundstücksgrenze Flnr. 1108, westliche Grundstücksgrenze Flnr. 1097, 1093

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7,2 ha, wobei ca. 2,9 ha bereits von der bisherigen Innenbereichssatzung abgedeckt wurden. Im Geltungsbereich sind interne Ausgleichsmaßnahmen mit einer Fläche von 0,18 ha enthalten.

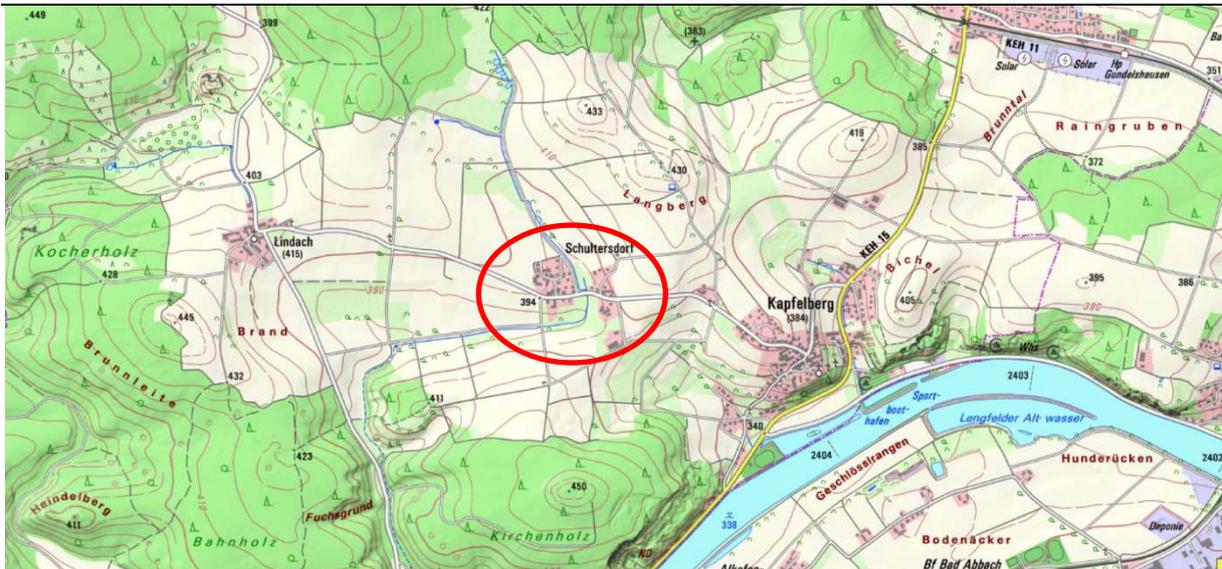


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u. f. Heimat, 2021)

Das Gelände im Geltungsbereich befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 390-400 m. ü. NN und besitzt keine Exposition (Hangneigung zwischen 0° und 5°).

## 2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

### 2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Kelheim beabsichtigt für den Ortsteil Schultersdorf die Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 bzw. Nr. 1 BauGB).

Durch die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB werden die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt.

Durch die Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt sind. Wann eine solche Prägung angenommen werden kann, hängt von der konkreten Situation im Einzelfall ab.

Da die betreffenden Flächen gegenwärtig noch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, sind bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für die Errichtung von Bebauung zu schaffen. In diesem Zusammenhang werden die Geltungsbereichsflächen, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die einbezogene Fläche wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

Auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der verpflichtet, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, wird berücksichtigt. Hierzu ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Satzung trifft für den Geltungsbereich im Wesentlichen Festsetzungen, die eine ausreichende Anbindung an die vorhandene Bebauung (überbaubare Grundstücksflächen)

sicherstellt. Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung und dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

Die Rechtmäßigkeit der Satzung setzt voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung von weiterem Baurecht für den örtlichen Bedarf auf den innenliegenden Grundstücken im Sinne einer nachhaltigen, dörflichen Entwicklung des Ortsteils. Die Satzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen der bestehenden Bebauung sicherstellen. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als MD (Dorfgebiet) bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die bauliche Verdichtung in diesem Bereich führt zu einer Stärkung des Ortsteils Schultersdorf. Zudem ist die Verdichtung des Innenbereichs statt einer weiteren Entwicklung im unbebauten Außenbereich zu bevorzugen.

Die Bebauung der betreffenden Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung. Es handelt sich im Falle des vorliegenden Geltungsbereichs um einen klassischen Lückenschluss zwischen der bereits vorhandenen Bebauung.

## **2.2 Alternativenprüfung**

Als Alternative zur Ausweisung der Satzungen in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante): Die bisherigen Einwohner keine Ansiedlungsfläche und müssen ihre Wohnstelle in andere Orte verlegen. Der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben.
2. Eine alternative Erschließung ist nicht sinnvoll und würde zusätzliche Eingriffe in die Umwelt bedingen.

## **2.3 Bedarfsbegründung**

Aktuell wird für die Stadt Kelheim ein Flächenmanagement in Zusammenarbeit mit der AKDB aufgebaut.

Im Rahmen des Aufbaus eines Flächenmanagements wurde im ersten Halbjahr 2022 eine Abfrage der Flächenverfügbarkeit für das gesamte Stadtgebiet von Kelheim durchgeführt. Die Ergebnisse der Abfrage werden in das Flächenmanagement eingearbeitet und als Grundlage für zukünftige Bauleitplanverfahren herangezogen.

Der Bauraum, der im Ortsteil Schultersdorf durch die bestehende Satzung vorgegeben ist, ist fast vollständig bebaut. Aktuell liegt jedoch auch der Wunsch einer ansässigen Familie vor, deren Kinder im Ortsteil bauen wollen. Diesem Bauwunsch können jedoch derzeit

keine bebaubaren Flächen zugewiesen werden. Die Notwendigkeit von Einbeziehung von Außenbereichsflächen in Schultersdorf ist damit gegeben.

Durch die Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung wird für den Ortsteil Schultersdorf eine schonende, städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit geboten. Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist dabei gewährleistet.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung werden relevante Belange der Grünordnung berücksichtigt und auf die städtebaulichen Belange abgestimmt. Die Einbeziehungssatzung verbindet zukünftig die zwei bereits faktisch vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zu einem Gesamtdorf.

In Teilbereichen der vorhandenen Grundstücksflächen besteht darüber hinaus noch Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung der vorhandenen Nutzung.

Die vorgesehenen Flächen sollen dem Ortsteil und den Kindern der Bewohner des Ortsteiles für die nächsten 15-20 Jahre Optionen und Möglichkeiten bieten, in ihrem Geburtsort verbleiben zu können und nicht zu einem Wegzug gezwungen werden. Mit dieser Maßnahme möchte die Stadt Kelheim den Bestand des Ortsteiles auch für die Zukunft sichern.

Der Gesamtumfang der Satzung beinhaltet Flächen von ca. 7,2 ha. Der Anteil der Erweiterung der möglichen Bauflächen beträgt ca. 0,4 ha und liegt damit bei ca. 6%. Dies stellt aus Sicht der Stadt Kelheim eine verträgliche Entwicklungsprognose dar und wird städtebaulich als sinnvoll beurteilt. Der Bedarf für den Ortsteil Schultersdorf ist dadurch langfristig für die nächsten 20 Jahre abgedeckt.

Eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteils ist durch die Aufstellung der vorliegenden Satzung gegeben.

## **2.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans**

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bauleitplanes als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach §1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms, Geruchs und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu berücksichtigen
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit als möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden

- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten
- Die Versiegelung von Boden sowie der Verlust von landwirtschaftlicher Flächen und anderer Freiräume ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind zu vermeiden
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend der jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten.
- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

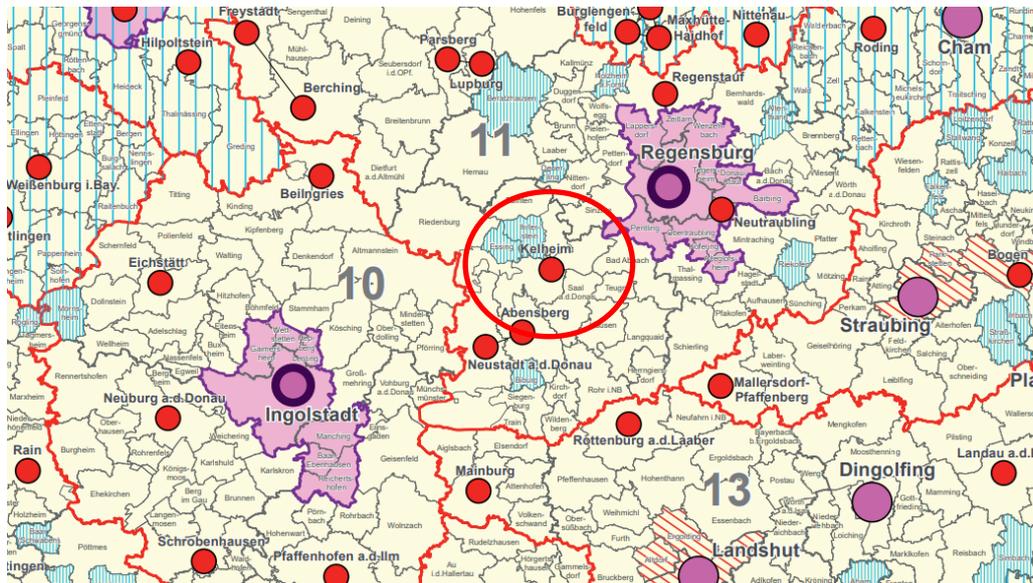
Zwangsläufig gehen mit der Aufstellung der Satzung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher.

### 3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

#### 3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick, 2021).



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Allgemeiner ländlicher Raum

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2G).

Diese Vorgaben werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ...“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP vom 01.09.2013 – 1.1.1 – S. 8)

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt

werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3, S. 10).

Weitere Vorgaben der Landesplanung liegen für den Planungsbereich nicht vor.

### **3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11)**

Die Stadt Kelheim hat als Mittelzentrum zentralörtliche Aufgaben hinsichtlich der Versorgung in den Sparten Einzelhandel, Gesundheit, Soziales, Bildung und Behördenwesen sowie einem attraktiven Angebot an Arbeitsplätzen.

Gemäß Regionalplan sind die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe zu sichern. Die beabsichtigte Planung kann zur Verwirklichung dieses Ziels beitragen.

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Im Regionalplan zur Region sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Kelheim eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

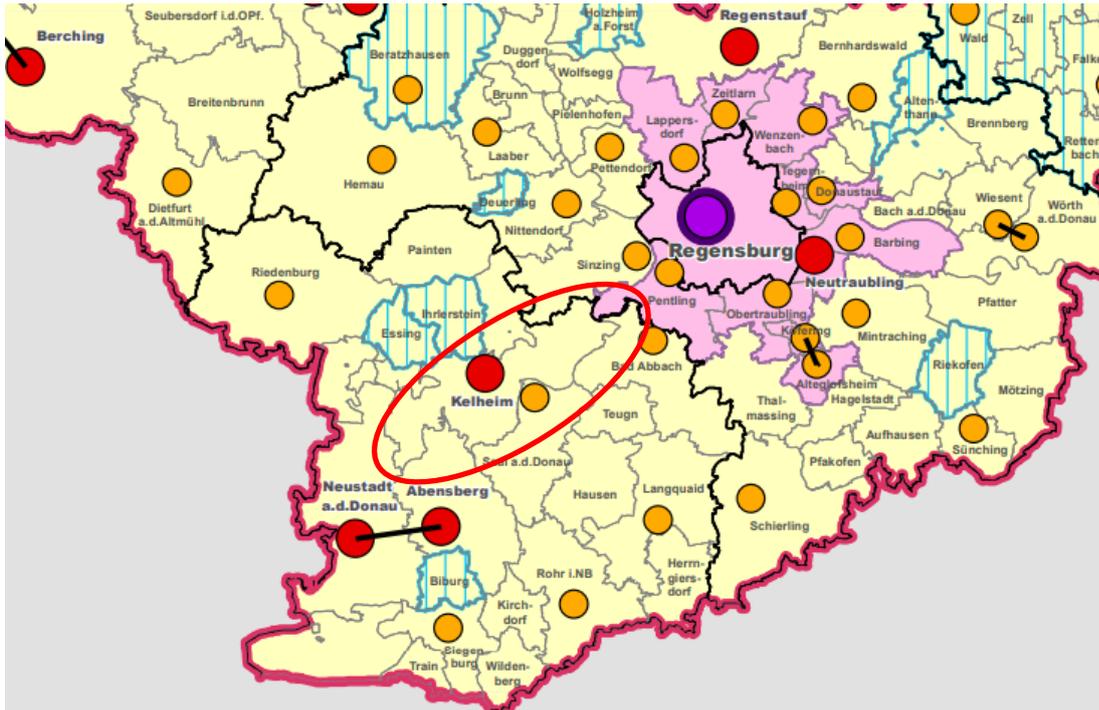


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz, Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2021)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Kelheim in einem ländlichen Teilraum.

Karte 2: Siedlung und Versorgung

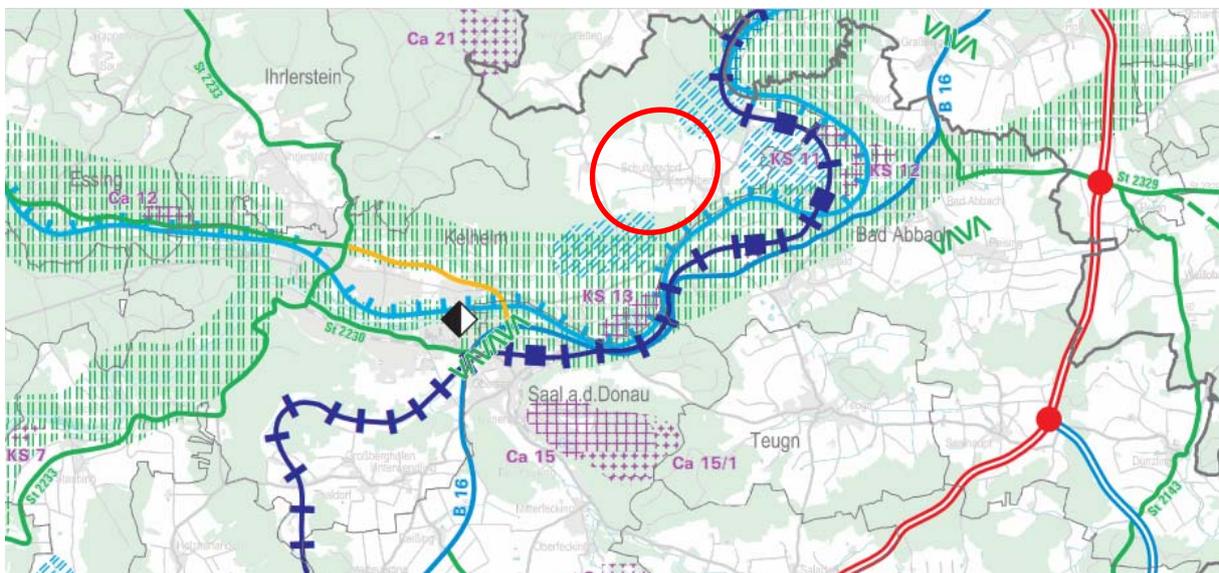


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Zielkarte Siedlung und Versorgung

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung enthält keine Angaben zum Bereich von Schultersdorf.

Nordöstlich und südlich befinden sich jedoch wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, darüber hinaus führt ein regionaler Grünzug im Osten und Süden des Planungsgebiet – wenn auch mit deutlichem Abstand, vorbei.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Zielkarte Landschaft und Erholung

Der Bereich von Schultersdorf enthält keine Festsetzungen für Landschaft und Erholung. Nördlich, westlich und südlich befindet sich ein Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll.

### 3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Kelheim, Stand vom 21.06.2021) als „Flächen für die Landwirtschaft“ nach §5 Abs. 9 BauGB sowie als „Dorfgebiet“ nach §5 BauNVO dargestellt.

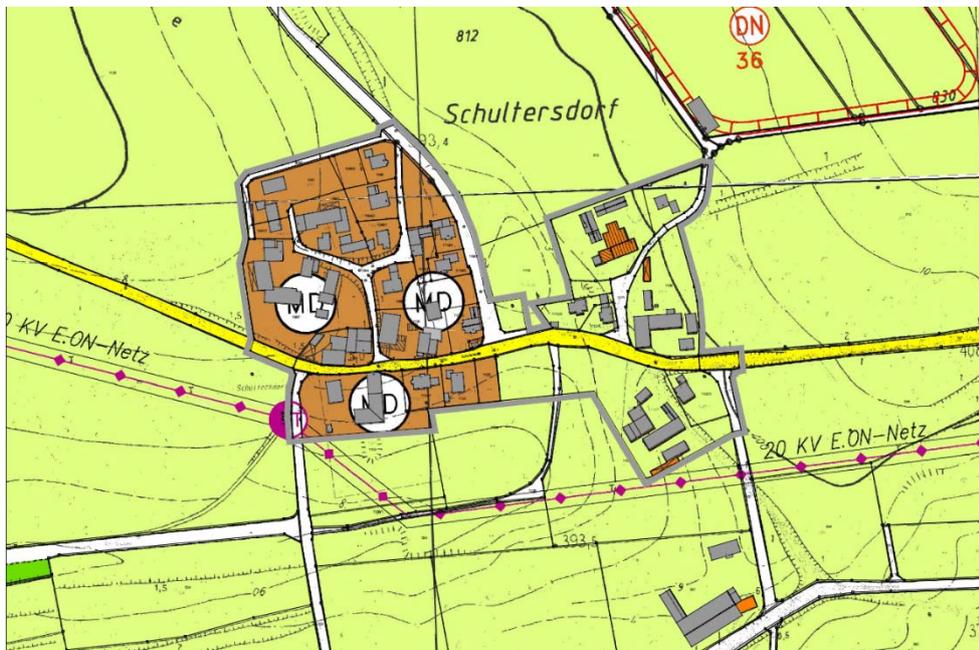


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Bereich Schultersdorf

Im Landschaftsplan sind überwiegend Flächen zur baulichen Nutzung sowie für die Landwirtschaft enthalten.

Ein Teilbereich, der zukünftig für Bebauung vorgesehen werden soll, ist als Grünland mit besonderer ökologischer Funktion dargestellt und sollte in der gegenwärtigen Nutzung gefördert werden. Darüber hinaus sind Gewässerabschnitte gekennzeichnet, für die die Renaturierung des Fließgewässers angestrebt werden soll. Hierfür sind folgende Maßnahmen und Ziele formuliert:

Sicherungsmaßnahmen gegen Fremdstoffeinleitungen

21.2 Sanierung von Nährstoffquellen im Umland

Darüber hinaus sollen Vernetzungs- und Biotopstrukturen zur Flurdurchgrünung in Nord-Süd-Ausrichtung geschaffen werden.

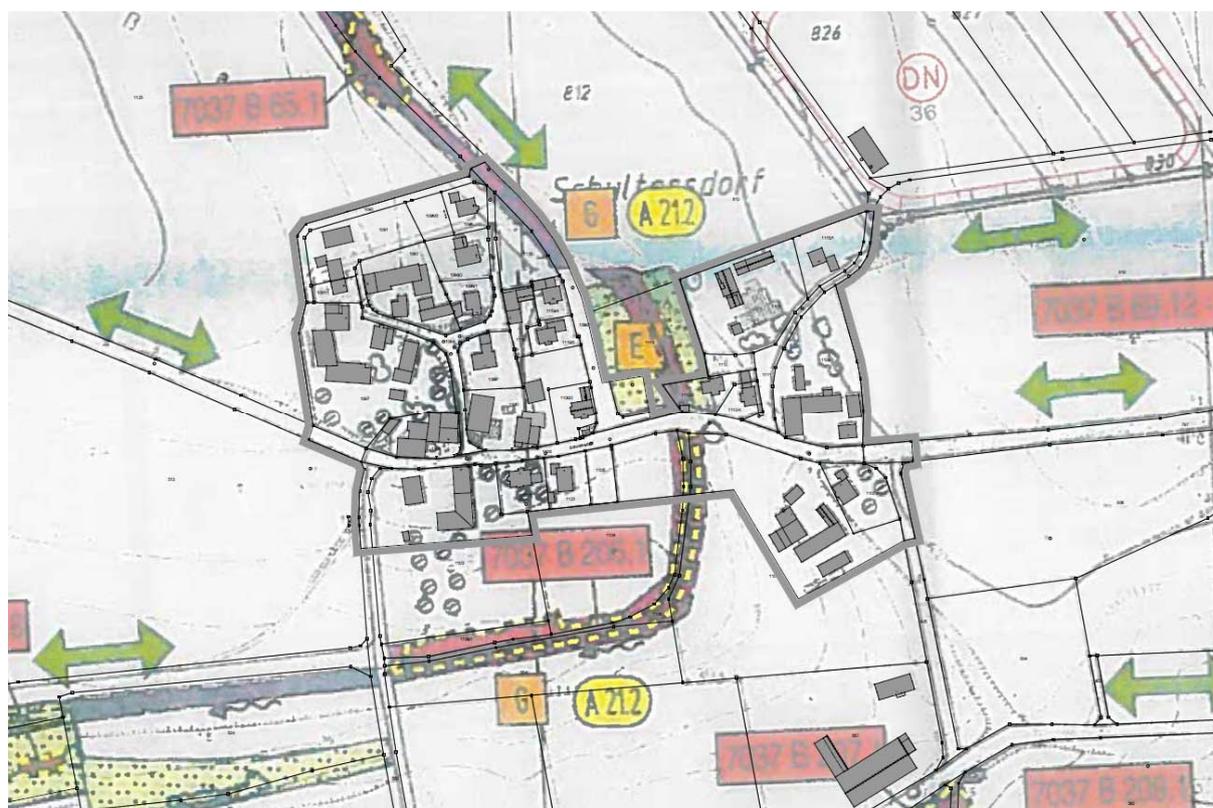


Abbildung 7: Ausschnitt Landschaftsplan, Bereich Schultersdorf

### 3.1.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

#### Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

#### Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

## Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen

## Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2021)

**3.1.5 Arten- und Biotopschutz**

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	tangiert
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen



Abbildung 8: Auszug Biotopkartierung (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2021)

FFH- oder SPA-Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 der EU oder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen. Durch die Bauleitplanung wird lediglich ein kleiner Teil eines kartierten Biotops („Quellbach in Schultersdorf“, 7037-0206-001) berührt, dies ist jedoch in seinem Bestand als zu erhalten dargestellt.

### 3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Gemäß § 34 Abs. 4 und 5 BauGB ist für den Erlass der vorliegenden Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Es ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 3.3 Erschließung

#### 3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsbereichs von Schultersdorf, Stadt Kelheim.

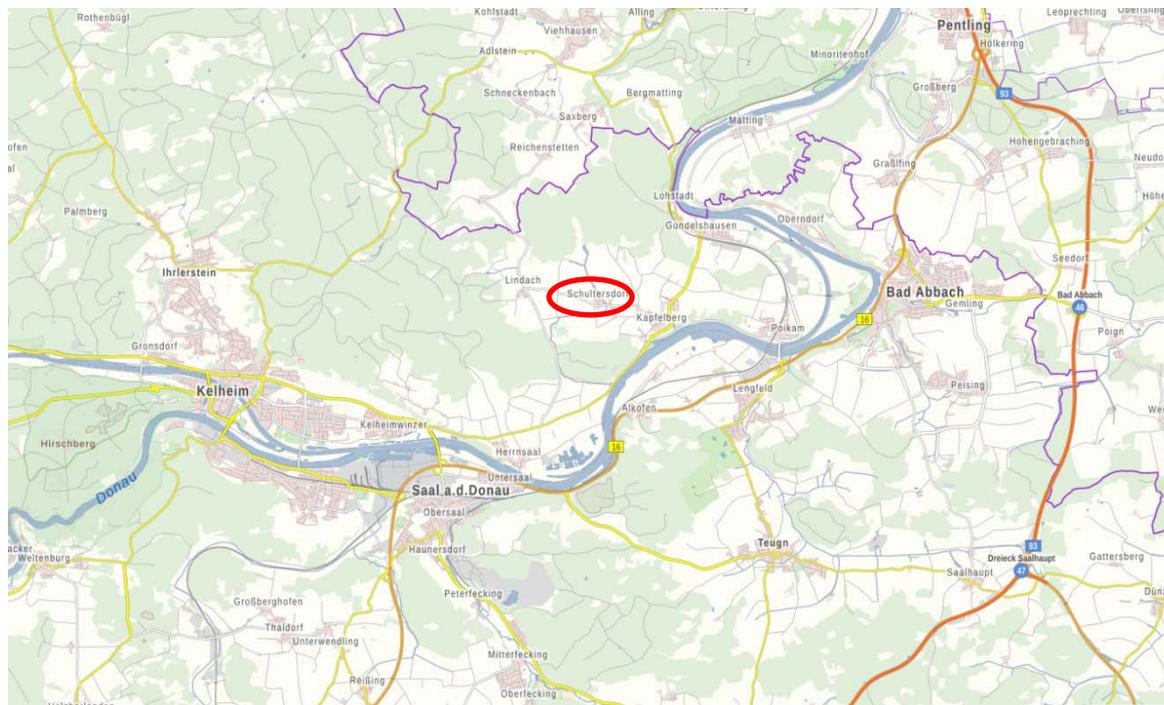


Abbildung 9: Webkarte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u. f. Heimat, 2021)

Schultersdorf ist über eine Gemeindeverbindungsstraße und die Kreisstraße KEH 15 an das überörtliche Verkehrssystem angebunden.

Die Erschließung der geplanten Bauflächen erfolgt über die vorhandenen Ortsstraßen und ist sichergestellt.

#### 3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich kann ordentlich an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Für die geplanten Erweiterungsflächen sind Hausanschlüsse zu erstellen und an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Genehmigungspflicht beim Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation lt. § 58 WHG.

Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) mit den dazu ergangenen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Generell soll die Entwässerung der anfallenden Niederschlagswässer nach Möglichkeit vorgeschaltet dezentral auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Es sind dabei bereits auf den privaten Grundstücksflächen Rückhaltevorrichtungen in Form von Zisternen, Schächten oder Mulden mit gedrosseltem Überlauf in den bestehenden Regenwasserkanal vorzusehen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

### **3.3.3 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den kommunalen Wasserversorger insgesamt als gesichert zu betrachten.

Die Baumaßnahmen und Erschließungsarbeiten für zusätzlich erforderliche Hausanschlüsse sind rechtzeitig zu koordinieren.

Wasserschutzgebiete sind durch den Umgriff der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung nicht berührt.

### **3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen**

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauflächen mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (Din 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse und für 20 kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse beträgt und es wird gebeten, dies zu berücksichtigen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

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.

Die Merkblätter zur Gefahrenzone und Schutzabständen, Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen sowie zum Schutz der Verteilungsanlagen (s. Anlage) ist zu beachten.

### **3.3.5 Abfallentsorgung**

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung im Landkreis Kelheim.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

### **3.3.6 Telekommunikation**

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

Für die Bereitstellung der erforderlichen Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH

TI NL Süd/PTI 12

Bajuwarenstraße 4

93053 Regensburg

So früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Stadt und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Eine Überbauung bestehender Telekommunikationsleitungen ist unzulässig. Im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben werden die vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt.

### **3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Im Geltungsbereich sind auf Grund des gewählten Gebietstyps gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Die Erweiterungsflächen liegen an einer Gemeindeverbindungsstraße, die in ca. 1 km Entfernung an die südlich verlaufende Kreisstraße KEH 15 anschließt. Die Kreisstraße stellt die Verbindung zum Hauptort Kelheim her. Aufgrund der vorherrschenden Situation sind keine relevanten Einwirkungen von Straßenverkehrslärm auf die Bebauung zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gewerblich genutzten Anwesen. Mit Gewerbelärm ist daher nicht zu rechnen.

Es bestehen im weiteren Umfeld keine Anlagen, die Sport- und Freizeitlärm freisetzen.

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf die geplanten Erweiterungsflächen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur (jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß) oder gewerbliche Betriebe, sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

### **3.5 Brandschutz**

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften und Richtlinien der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayern. Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 28.05.2013 (AU.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung-Arbeitsblatt W405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden. Der Abstand der Hydranten untereinander ist mit max. 150 m anzusetzen.

Je nach Art und Nutzung der Bauvorhaben ist eine Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen über den Wasserzweckverband nicht zweifelsfrei sicher zu stellen. Sollte für das jeweilige Vorhaben größere Löschwassermengen bereitgestellt werden müssen, so sind diese durch den Bauwilligen selbst in ausreichendem Umfang z.B. über Zisternen oder Löschwasserteiche nachzuweisen. Im Rahmen der Planung wird auch ein neuer zentraler Standort für einen zusätzlichen unterirdischen Löschwasserbehälter dargestellt.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

### **3.6 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Stadt Kelheim hat beschlossen, für den Ortsteil Schultersdorf eine Ergänzungs- und Klarstellungssatzung aufzustellen, um eine schonende Weiterentwicklung des Ortsteils zu ermöglichen.

Nach §18 BNatSchG und §1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die geplanten Bauflächen sind nach § 14 BNatSchG ausgleichspflichtig, da die Umwandlung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen in überbaute Fläche als Nutzungsänderung von Grundfläche anzusehen ist. Bezüglich der Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist das Regelverfahren anzuwenden. Die Checkliste für das Vereinfachte Verfahren in der Eingriffsregelung greift nicht, da durch die neuen Baukörper in Ortsrandlage gewisse Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

Eine Umweltprüfung ist nach §13 Abs. 3 BauGB für das hier zur Anwendung kommende vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### **3.7 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**

Nach §1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes...“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ...“.

Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird untenstehend abgearbeitet.

Hier sind, neben der Eingriffs-Ausgleichsermittlung auch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet.

### 3.7.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen:

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13d und 13e BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Listen-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP</li> <li>○ Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeinträge</li> <li>○ Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen (Standortwahl)</li> <li>○ Verwendung standortheimischer Gehölze</li> <li>○ Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in der Bauparzelle</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden (Standortwahl)</li> <li>○ Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl</li> <li>○ Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen</li> <li>○ Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens</li> <li>○ Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser (Standortwahl)</li> <li>○ Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl</li> <li>○ Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau (Standortwahl)</li> <li>○ Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in der Bauparzelle.</li> </ul>

Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)</li> <li>o Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete</li> <li>o Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in der Bauparzelle.</li> </ul>
Mensch (Lärm, Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in der Bauparzelle</li> <li>o Naturnahe Gestaltung von Freiflächen</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturnahe Gewässerufer</li> <li>- Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten)</li> <li>- Waldränder</li> <li>- Einzelstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen</li> <li>- Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen</li> </ul> </li> <li>o Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen</li> <li>o Eingrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in der Bauparzelle.</li> <li>o Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch positiv landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	nicht erforderlich

### **3.7.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung**

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bauleitplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzende Fassung‘, 2003 durchgeführt.

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen. Relevant für die Eingriffsregelung sind ausschließlich die Bereiche, die sich bislang im planungsrechtlichen Außenbereich befunden haben.

### 3.7.2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bereich der Ergänzungssatzung trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzende Fassung', 2003.

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme.

Lt. Biotopwertliste der BayKompV ist der zur Einbeziehung überplante Bereich mit dem Biotop- bzw. Nutzungstyp G11 Intensivgrünland, genutzt anzusprechen. Geschützte Biotope sind im neuen Eingriffsbereich nicht zu erkennen.



Abbildung 10: Bereich Einbeziehung, eigene Aufnahme vom 08.11.2021

Der Bereich für den geplanten Löschwasserbehälter stellt sich als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, Biotop- und Nutzungstyp G211 dar.



Abbildung 11: Bereich geplanter Löschwasserbehälter, eigene Aufnahme vom 08.11.2022

Die Wiese ist im Landschaftsplan als „Grünland mit besonderer ökologischer Funktion“ dargestellt. Als Ziel wird formuliert, dass die gegenwärtige Nutzung zu erhalten und zu fördern ist und Pufferstreifen zum Gewässer anzustreben sind. Dies steht nicht zwangsläufig im Widerspruch zur geplanten Nutzung für die Errichtung eines Löschwasserbehälters.

Der Grabenbereich befindet sich auf dem Flurstück der Straßen bzw. ist extra abgemerkt und wird nicht durch die vorgesehene Errichtung von Löschwasserbehälter oder Schaffung von Bauflächen tangiert.



Abbildung 12: Luftbild mit Flurstücksgrenzen, (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u. f. Heimat, 2021)

Der Zustand des Plangebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	<u>Arten und Lebensräume</u>	Bereich Bauflächen: Intensiv genutztes Grünland  Bereich Löschwasserbehälter: Artenarmes, mäßig extensiv genutztes Grünland	geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert  geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert bis mittlere Bedeutung, Kategorie II, unterer Wert
2	<u>Boden</u>	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen Differenzierte Daten über den Bodenaufbau liegen nicht vor.	mittlere Bedeutung Kategorie II unterer Wert
3	<u>Wasser</u>	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand Die Erweiterungsflächen liegen weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Wasserwirtschaftliche Berechnungen oder Nachweise liegen nicht vor, es kann auf Grund der topographischen Verhältnisse davon ausgegangen werden, dass Grundwasserzuflüsse, Hangschichtquellen und oberflächennahe wasserführende Bodenschichten nicht oder nur in geringem Umfang vorhanden sind.	Mittlere Bedeutung Kategorie II unterer Wert
4	<u>Klima und Luft</u>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen Der Planungsbereich hat keine übergeordnete Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet.	geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert
5	<u>Landschaftsbild</u>	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften Im Umfeld herrscht intensive landwirtschaftliche Nutzung auf großflächigen Flurstücken vor. Wertgebende bzw. raumprägende Strukturen sind kaum anzutreffen.	geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes, Leitfaden

In der Gesamtschau werden die geplanten Bauflächen der Kategorie I, oberer Wert zugeschlagen.

Die Freiflächen mit bestehendem Baurecht werden überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzfläche, sowie teils von klassischer Hausgartennutzung mit Rase-/Wiesenflächen und eingrünenden Gehölzpflanzungen geprägt.

### **3.7.2.2 Auswirkungen des Eingriffs**

Die Einordnung der Eingriffsschwere erfolgt auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und der notwendigen Einbindung der neuen Bebauung in Typ B (Gebiete mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

### **3.7.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten sind Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus denen in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen der für den vorliegenden Planungsfall zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Die Festsetzung des Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Grundsätzlich rechtfertigen umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung eines niedrigen Kompensationsfaktors.

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und –Vermeidung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, befinden sich jeweils bei der Beschreibung dieser.

**Abb. 7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren**

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
<b>Kategorie I</b> <b>Gebiete geringer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerflächen</li> <li>• Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen</li> <li>• Verrohrte Gewässer</li> <li>• Ausgeräumte Agrarlandschaften</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 a)</li> </ul>	<b>Feld A I</b>  <b>0,3 – 0,6</b>	<b>Feld B I</b>  <b>0,2 – 0,5</b>  <small>(In den Planungsfällen bei vereinfachten Vorgehens gemäß ... Rechnung getragen)</small>
<b>Kategorie II</b> <b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder</li> <li>• Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege</li> <li>• Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst</li> <li>• Auenstandorte</li> <li>• Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 b)</li> </ul>	<b>Feld A II</b>  <b>0,8 – 1,0</b>	<b>Feld B II</b>  <b>0,5 – 0,8</b>  <small>(in besonderen Fällen 0,2)*</small>
<b>Kategorie III</b> <b>Gebiete hoher Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten</li> <li>• Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder</li> <li>• Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte</li> <li>• Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche</li> <li>• Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 c)</li> </ul>	<b>Feld A III</b>  <b>1,0 – 3,0</b>  <small>(in Ausnahmefällen darüber)</small>	<b>Feld B III</b>  <b>1,0 – 3,0</b>  <small>(in Ausnahmefällen darüber)</small>

\* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Abbildung 9: Ausschnitt Leitfaden- Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Die Bebaubarkeit der Fläche richtet sich in erster Linie nach den Kriterien des §34 BauGB. Da deshalb von einem Einfügen in die nähere Umgebung auszugehen ist, kann für die neu bebaubaren Flächen von einer GRZ von unter 0,35 ausgegangen werden.

Entsprechend dem Leitfaden ist für die angenommene GRZ entsprechend der Umgebungsbebauung sowie der Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild im Ausgangszustand ein Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 zu wählen.

Der Faktor für den Kompensationsbedarf wird mit 0,4 im mittleren bis oberen Bereich gewählt, da Vermeidungsmaßnahmen beschränkt möglich sind.

Der Abschlag vom Höchsfaktor wird durch die o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gerechtfertigt.

Eingriffsfläche	Typ	Kategorie	Eingriffstyp	Faktor	Ausgleichsflächenbedarf
3.813 m <sup>2</sup>	Gebiet geringer Bedeutung (Grünland)	I	B	0,4 (Spanne: 0,2-0,5)	<b>1.525 m<sup>2</sup></b>
400 m <sup>2</sup> (Löschwasser)	Gebiet geringer Bedeutung (Grünland)	I	B	0,4 (Spanne 0,2-0,5)	<b>160 m<sup>2</sup></b>
4.213 m <sup>2</sup>				<b>Gesamt:</b>	<b>1.685 m<sup>2</sup></b>

Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind bei der Bebauung einer Teilfläche im unmittelbaren Anschluss anteilig zur genutzten Fläche umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten. Bemessungsgrundlage für die Flächenermittlung ist der Flächenzuschnitt inklusive der zugeordneten Freianlagen, jeweils bis zum Anschluss an die vorgesehene Ausgleichsfläche.

### 3.7.2.4 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen durchzuführen.

Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Besitzverhältnisse	Privatbesitz
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche
hpnV	Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	14 Fränkische Alb
Entwicklungsziel	Streuobstwiese auf artenreichem Extensivgrünland Pufferstreifen zum biotopkartierten Quellbach, Altgrasbestände Wildgehölzhecke, Altgrasbestände

Maßnahmen	<p><u>Streuobstwiese:</u> Anlage einer Streuobstwiese aus Hochstämmen regionaltypischer Apfelsorten wie Retina, Rewena als Rasterpflanzung je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche 1 Baum, alte lokale Sorte, Hochstamm, StU mind. 12-14 cm, 3xv, m.B. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Wühlmausschutz sowie Verbisschutz anzubringen. Anlage eines artenreichen Extensivgrünlands unter Verwendung von Regiosaatgut</p> <p><u>Pufferstreifen zum Quellbach</u> Entwicklung eines Altgrasstreifens Förderung der typischen Vegetationsbestände wie Bachröhricht, blütenreiche Hochstauden Entwicklung eines Ufergehölzsaums durch punktuelle Bepflanzung in Richtung der Grenzen zur Bebauung Heimische, standortgerechte Arten, ausschließlich autochthones Pflanzmaterial. Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-100 Je 10 m Grenzlänge mind. 2,5 Sträucher. Bei Gehölzen mit einer voraussichtlichen Wuchshöhe über 2,0 m sind die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.</p> <p>Alle Ausgleichsflächen sind mit Eichenpflocken dauerhaft zu markieren.</p>
Pflegekonzzept	<p><u>Streuobstwiese:</u> Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf. Die Pflege der Wiesenfläche erfolgt durch eine 3-schürige Mahd in den ersten 3 Jahren, danach Reduzierung auf zweischürige Mahd, wobei der erste Mähgang Anfang/Mitte Juni, der zweite in Abhängigkeit von der Aufwuchsmenge ohne festgesetzten Mahdzeitpunkt erfolgt. Das Mahdgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.</p> <p><u>Altgrasstreifen:</u> Mahd alle zwei Jahre auf max. 50 % der Flächen.</p>
Voraussichtlicher Entwicklungszeitraum/ Reifegrad	Die Erreichung des Entwicklungszieles erfolgt über die Gesamtmaßnahme nach ca. 10-15 Jahre.
Anrechnungsfaktor	1,0
Anrechnungsfläche	1.685 m <sup>2</sup>

#### Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

---

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Bebauung vollständig für den Umgriff des Baufeldes umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach zu melden. In begründeten Fällen kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Kelheim die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Stadt Kelheim befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist durch die Kommune zu veranlassen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf Kompensationsflächen nicht zulässig. Die Kompensationsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.

### **3.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)**

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

### **3.9 Land- und Forstwirtschaft**

Die an den Geltungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche. Die gesetzlichen Regelungen zu Pflanzabständen von Bäumen und Gehölzen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

In der Nachbarschaft zu dem Satzungsgebiet befinden sich Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben. Von den Hofstellen gehen infolge des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs und der Nutztierhaltung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aus, die auf das Satzungsgebiet einwirken. Diese Emissionen sind entschädigungslos hinzunehmen.

### **3.10 Altlasten**

Im Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bekannt. Die Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden. (Bay. Landesamt für Umwelt, 2021)

### **3.11 Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2021).

Auf Grund der Nähe zu Bodendenkmälern ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung jedoch eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **3.12 Gestaltung des Geländes/Bodenschutz/Oberflächenwasser**

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist für den Geltungsbereich der Satzung darauf hin, dass im Planungsgebiet keine konkreten Geogefahren bekannt sind. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Weißjura, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, Tel. 0821/9071-0) konsultiert werden.

### **4.13 Kampfmittel**

Zur Beurteilung des Risikos auf Kampfmittel im Geltungsbereich wurde von der Stadt Kelheim eine Kampfmittelvorerkundung beauftragt (Munitionsbergungs GmbH Semmler, 2022). Die Kampfmittelrisikoprüfung erfolgte durch eine kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung.

Schultersdorf wurde am 25.04.1945 eingenommen. Hierbei sind keine Kampfhandlungen dokumentiert. Die Kampfhandlungen am Donauufer waren erst am Abend des 26.04.1945 abgeschlossen. Aufgrund der Entfernung des Treffergebietes zum Projektgebiet resultiert hieraus keine potenzielle Kampfmittelbelastung.

Für den Geltungsbereich konnte nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Erkundungsbedarf.

#### **4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen**

##### **4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich wird über die in der Vergangenheit über die bestehende Innenbereichssatzung hinausgewachsene Bebauung und zur Schaffung von Bauflächen für die Zukunft gezogen.

##### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen und weiterhin vorgesehenen Nutzung als Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO ausgewiesen. Im Geltungsbereich sind ebenso Flächen für interne Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf (Errichtung eines Löschwasserbehälters) enthalten.

Die hierfür vorgesehene Fläche befindet sich voraussichtlich innerhalb des Überschwemmungsgebietes eine HQ 100.

Nach §77 Abs. 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Abweichung ist nur aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit zulässig. Dies wird für die Errichtung eines Löschwasserbehälters gesehen, zugleich können in diesem Fall jedoch auch geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung angewendet werden und durch die Wahl von Bauart und -form auch der Rückhalteraum erhalten werden.

Eine fachgerechte Unterhaltung und Entwicklung des angrenzenden Gewässers, seine ökologische Funktionsfähigkeit und der Hochwasserabfluss können gewährleistet werden.

##### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die maximale Zahl der Geschosse wird zur Einbindung in die Bestandsbebauung mit 2 zuzüglich eines Dachgeschosses festgesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird begrenzt, um keine atypische Ortsentwicklung zu ermöglichen.

##### **4.4 Bauflächen**

Im Geltungsbereich sind Flächen entsprechend der bereits bestehenden Innenbereichssatzung sowie auch bereits nach §34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile bebaubare Flächen enthalten, die als „Bauflächen Bestand“ gekennzeichnet sind.

Im Rahmen der Ergänzungssatzung in den Innenbereich zukünftig einbezogene Flächen sind als „Bauflächen Planung“ bezeichnet.

#### **4.5 Anzahl der Stellplätze**

Die Stadt Kelheim verfügt über eine Stellplatzsatzung, die bei neuen Bauvorhaben zu beachten ist.

#### **4.6 Verkehrsfläche**

In der Satzung sind die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt. Zur Erschließung der neu einbezogenen Flächen sind keine neuen Verkehrsflächen erforderlich.

#### **4.7 Wasserfläche**

Der vorhandene wasserführende Graben ist im Bauleitplan eingetragen.

#### **4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

In der Satzung sind ortsbildprägende Gehölzgruppen sowie Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Die Flächen der Biotopkartierung sind nachrichtlich in die Satzung übernommen. Ebenfalls dargestellt sind Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsflächen.

Bei der baulichen Nutzung sind diese entsprechend der anteiligen Flächennutzung umzusetzen. Hierbei ist nicht nur die tatsächlich überbaute Fläche abzustellen, sondern generell der Bereich zwischen erschließender Straße und angrenzender Ausgleichsfläche zu berücksichtigen.

Zusätzlich ist zur Durchgrünung der Flächen eine Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen vorzusehen.

## 5. Quellenangaben

- Bay. Landesamt für Umwelt. (06. 07 2021). *Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem*. Von <https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm> abgerufen
- Bay. Staatsministerium d. Finanzen u. f. Heimat. (08. 07 2021). *Bayernatlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> abgerufen
- Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick. (06. 07 2021). *Landesentwicklung Bayern*. Von <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (06. 07 2021). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (08. 07 2021). *Fis-Natur*. Von [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Kelheim. (Stand vom 21.06.2021). Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim.
- Munitionsbergungs GmbH Semmler. (2022). *Bericht zur Kampfmittelrisikoprüfung durch Luftbild- und Aktenauswertung - Kampfmittelvorerkundung*. Siegenburg.
- Regierung der Oberpfalz. (06. 07 2021). *Regionalplanung*. Von [https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes\\_und\\_regionalplanung](https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung) abgerufen

## 6. Anlagen

Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH

Kampfmittelvorerkundung „Schultersdorf“

Estenfeld, 05.07.2022, 10 Seiten

Bayernwerk netz

Merkblatt Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile

Stand 06.2021, 1 Seite

Bayernwerk, Hansewerk, e.dis, avacon

Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen

11 Seiten

Bayernwerk netz

Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen

Stand 15.02.2021, 17 Seiten

## 7. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

09661/10470

[www.neidl.de](http://www.neidl.de)

