BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 04

K E L H E I M W I N Z E R Ü B E R A R B E I T U N G

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER: Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim

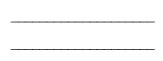
1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan

Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 15.01.2018



Projekt Nr.: 14-0775_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte					
		us dem BBP/GOP			
 -		DEDALIUNOODI ANI			
ΙΕΙ	LA)	BEBAUUNGSPLAN	SEITE		
1	LAGE	IM RAUM	1		
2		RUKTIONSGEBIET			
3		UND ZWECK DER PLANUNG			
3.1		lassung			
3.2		nd			
3.3		cklung			
4		MENBEDINGUNGEN			
4.1	Rechtsverhältnisse				
4.2	Umweltprüfung				
4.3		ngsvorgaben			
	4.3.1	Landesentwicklungsprogramm			
	4.3.2	Regionalplan			
	4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan			
	4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (1999)			
	4.3.5	Biotopkartierung			
	4.3.6	Artenschutzkartierung			
4.4	Spezi	elle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP)			
5		AHRENSHINWEISE			
6		LTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG			
6.1		merkung			
6.2		ngskonzept			
6.3		nentwicklung			
6.4		paubare Flächen			
6.5	Örtlich	ne Bauvorschriften	15		
6.6	Verke	hrserschließung	15		
6.7	Gelän	de/ Topographie/ Bodenverhältnisse	15		
7		CHLIESSUNG			
7.1	Verke	hr	15		
	7.1.1	Überörtlicher Straßenverkehr	15		
	7.1.2	Örtliche Verkehrsstraßen	16		
	7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV	16		
7.2	Wass	erwirtschaft	16		
	7.2.1	Wasserversorgung	16		
	7.2.2	Abwasserbeseitigung	16		
	7.2.3	Grundwasser	17		
	7.2.4	Hochwasser	18		
	7.2.5	Wasserschutzgebiet	18		
7.3	Abfall	entsorgung	18		
7.4	Energ	ie			
	7.4.1	Elektrische Energieversorgung	19		
	7.4.2	Klimaschutz, Regenerative Energienutzung			
7.5		ommunikation			
8	IMMIS	SSIONSSCHUTZ	21		
8.1	Gewe	rbelärm	21		
8.2		hrslärm			
8.3	•	und Freizeitlärm			
8.4	Gerud	heimmissionen	22		

9 10 10.1 10.2 11 12 13 14	ALTLASTEN DENKMALSCHUTZ Bodendenkmäler Baudenkmäler BRANDSCHUTZ FLÄCHENBILANZ ERSCHLIESSUNGSKOSTEN STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG	23 23 24 25 26 27
15	ANLASS	
16	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	
16.1	Grundlagen	
16.2	Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes	
	16.2.1 Arten und Lebensräume	
	16.2.2 Boden	
	16.2.3 Wasser	
	16.2.4 Klima und Luft	
47	16.2.5 Landschaftsbild/ Erholungseignung	
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	
18	KONZEPT ZUR GRÜNORDNUNG - GESAMTBEURTEILUNG VERWENDETE UNTERLAGEN	
ıΰ	VEHWEINDETE ONTEREAGEN	υı

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas, verändert, o. M., (Geobasisdaten @ Bayerische Vermessungsverwaltung)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Darstellung unmaßstäblich)

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Kelheim liegt zentral im nördlichen Bereich des Landkreises Kelheim und ist raumordnerisch der Region 11 - *Regensburg* zugeordnet, wobei die Stadt Kelheim als Kreisstadt ein Mittelzentrum in der Region darstellt.

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 16 von Ingolstadt nach Regensburg dar. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 10 bis 15 km Entfernung mit den Anschlussstellen Bad Abbach, Hausen und Abensberg zu nennen. Über die Anschlussstelle Saalhaupt besteht weiterhin eine Anbindung an die B 15n. Weiterhin gibt es die Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg mit einer stündlichen Verbindung in jede Richtung. Der nächstgelegene Bahnhof ist Saal a. d. Donau. Aus dieser verkehrsgünstigen Lage haben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen ergeben.

Das Planungsgebiet liegt im Stadtgebiet nördlich des Main-Donau-Kanals.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

<u>Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 31 ha und umfasst folgende Flurstücke:</u>

Fl.-Nrn. 1128, 1128/1, 1128/11, 1128/13, 1128/18, 1128/2, 1128/5, 1130, 1130/3, 1134, 1135, 1135/1, 1135/2, 1135/3, 1135/4, 1135/5, 1138, 1138/1, 1138/13, 1138/2, 1138/3, 1138/6, 1138/7, 1138/8, 1143, 1143/1, 1143/2, 1143/3, 1143/4, 1143/5, 1143/7, 1144, 1145, 1145/1, 1145/10, 1145/11, 1145/12, 1145/13, 1145/14, 1145/15, 1145/17, 1145/18, 1145/2, 1145/21, 1145/22, 1145/23, 1145/24 (TF), 1145/25, 1145/26, 1145/27, 1145/3, 1145/4, 1145/5, 1145/6, 1145/7, 1145/8, 1145/9, 1146, 1146/1, 1147, 1147/2, 1147/3, 1147/4, 1149/2, 1150, 1150/3, 1150/5, 1150/6, 1150/7, 1153/2 (TF), 1156, 1156/2, 1164, 1164/2, 1165, 1165/10, 1165/11, 1165/12, 1165/13, 1165/14, 1165/15, 1165/16, 1165/17, 1165/18, 1165/19, 1165/2, 1165/20, 1165/21, 1165/22, 1165/23, 1165/24, 1165/25, 1165/26, 1165/27, , 1165/28, 1165/29, 1165/30, 1165/4, 1165/40 (TF), 1165/41 ,1165/44, 1165/46, 1165/47, 1165/48, 1165/49, 1165/5, 1165/50, 1165/51, 1165/6, 1165/7, 1165/8, 1165/9, 1166, 1166/10, 1166/11, 1166/12, 1166/13, 1166/14, 1166/15, 1166/16, 1166/18, 1166/19, 1166/20, 1166/21, 1166/23, 1166/25, 1166/26, 1166/27, 1166/28, 1166/29, 1166/3, 1166/30, 1166/31, 1166/32, 1166/33, 1166/34, 1166/35, 1166/36, 1166/37, 1166/38, 1166/39, 1166/4, 1166/40, 1166/41, 1166/42, 1166/43, 1166/44, 1166/45, 1166/5, 1166/6, 1166/7, 1166/8, 1166/9, 1167, 1168, 1168/10, 1168/2, 1168/3, 1168/4, 1168/5, 1168/6, 1168/7, 1168/8, 1168/9, 1169/2, 1169/3, 1169/4, 1169/5, 1171, 1171/1, 1171/2, 1171/3,1173, 1173/2, 1173/3, 1173/4, 1173/5, 1173/7, 1175, 1175/1, 1175/10, 1175/11, 1175/12, 1175/13, 1175/14, 1175/15, 1175/16, 1175/17, 1175/18, 1175/19, 1175/2, 1175/20, 1175/21, 1175/22, 1175/23, 1175/28, 1175/29, 1175/3, 1175/30, 1175/31, 1175/32, 1175/33, 1175/34, 1175/35, 1175/4, 1175/5, 1175/6, 1175/7, 1175/8, 1175/9, 1176, 1176/1, 1176/10, 1176/11, 1176/12, 1176/13, 1176/14, 1176/15, 1176/16, 1176/17, 1176/18, 1176/2, 1176/22, 1176/3, 1176/30, 1176/36, 1176/4, 1176/5, 1176/6, 1176/7, 1176/8, 1176/9, 1178, 1178/1, 1178/2, 1178/3, 1178/4, 1179/1, 1179/10, 1179/11, 1179/12, 1179/13, 1179/14, 1179/15, 1179/16, 1179/2, 1179/20, 1179/22, 1179/23, 1179/24, 1179/25, 1179/26, 1179/27, 1179/3, 1179/4, 1179/5, 1179/6, 1179/7, 1179/8, 1179/9, 1182, 1182/2, 1182/3, 1184, 1184/1, 1184/10, 1184/11, 1184/12, 1184/2, 1184/3, 1184/4, 1184/5, 1184/6, 1184/7, 1184/8, 1184/9, 1185, 1186, 1186/10, 1186/11, 1186/12, 1186/22, 1186/23, 1186/24, 1186/25, 1186/26, 1186/27, 1186/28, 1186/29, 1186/3, 1186/30, 1186/4, 1186/5, 1186/6, 1186/7, 1186/8, 1186/9, 1187, 1187/10, 1187/11, 1187/12, 1187/14, 1187/15, 1187/16, 1187/17, 1187/18, 1187/2 (TF), 1187/22, 1187/3, 1187/4, 1187/5, 1187/6, 1187/7, 1187/8, 1188/2, 1188/27, 1188/3, 1188/4, 1189, 1190, 1191/1, 1191/10,

1191/11, 1191/4, 1191/7, 1191/8, 1191/9, 1192, 1192/1, 1193, 1193/1, 1193/10, 1193/11, 1193/12, 1193/13, 1193/14, 1193/15, 1193/16, 1193/17, 1193/18, 1193/19, 1193/2, 1193/20, 1193/21, 1193/22, 1193/23, 1193/24, 1193/25, 1193/26, 1193/3, 1193/6, 1193/7, 1193/8, 1200, 1200/1, 1200/2, 1200/3, 1201, 1201/1, 1201/10, 1201/11, 1201/12 (TF), 1201/13, 1201/14, 1201/15, 1201/16, 1201/17, 1201/18, 1201/19, 1201/2, 1201/20, 1201/21, 1201/22, 1201/23, 1201/24, 1201/25, 1201/26, 1201/27, 1201/28, 1201/29, 1201/3, 1201/30, 1201/32, 1201/33, 1201/37, 1201/38, 1201/39, 1201/4, 1201/40, 1201/41, 1201/42, 1201/43, 1201/44, 1201/45, 1201/5, 1201/6, 1201/7, 1201/8, 1201/9, 1203, 1203/1, 1203/4, 1210/24, 1216/2 (TF), 1332/15 (TF), 1397/2 (TF), 1779, 1779/10, 1779/11, 1779/12 (TF), 1779/13, 1779/3, 1779/4, 1779/41, 1779/42, 1779/43, 1779/44, 1779/5, 1779/6, 1779/7, 1779/8, 1779/9, 1795, 1795/11, 1795/12, 1795/2, 1795/22, 1795/29, 1795/3, 1795/32, 1795/33, 1795/34, 1795/35, 1795/36, 1795/37, 1795/38, 1795/4, 1795/5, 1795/6, 1795/7, 1795/8, 1795/9 (TF), 1797, 1797/3, 1797/4, 1797/5, 1797/6, 1797/7, 1798, 1798/12, 1798/4, 1798/5, 1798/6, 1798/7, 1798/8, 1798/9, 1799, 1799/3, 1799/4, 1799/5, 1799/6, 1799/7, 1799/8 der Gemarkung Kelheim.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Kelheimwinzerstraße, Fl.-Nr. 1216/2 T. der Gemarkung Kelheim, Straße

Winzerweg Fl.-Nr. 1795/29 und Fl.-Nr. 1795/2 T. der Gemarkung Kel-

heim;

Im Westen: Östliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1210/24 und Fl.-Nr. 1210/13 der

Gemarkung Kelheim; Kuckuckstraße Fl.-Nr. 1210/19 der Gemarkung Kelheim, östliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1210/9, Fl.-Nr. 1210/11,

Fl.-Nr. 1371, und Fl.-Nr. 1366 der Gemarkung Kelheim;

Im Süden: Straße Rennweg Fl.-Nr. 1397/2 T. der Gemarkung Kelheim;

Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1150, 1150/7, 1150/5 und 1150/6

der Gemarkung Kelheim, Eulenstraße Fl.-Nr. 1165 T. der Gemarkung Kelheim, Häherstraße Fl.-Nr. 1153/2 T. der Gemarkung Kelheim, Elsterstraße Fl.-Nr. 1185 T. der Gemarkung Kelheim, östliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1156, 1156/2, 1165/17, 1165/16, 1165/15, 1165/14 und 1167 der Gemarkung Kelheim, Zeisigstraße Fl.-Nr. 1173 T. und 1165/40 der Gemarkung Kelheim, Kelheimwinzerstraße Fl.-Nr. 1216/2 T., östliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1799, 1799/3, 1799/4,

1799/6 und 1799/7 der Gemarkung Kelheim;

Änderung der Abgrenzung der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 15 "Südöstliches Altmühlfeld" und des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 04 "Kelheimwinzer Überarbeitung"

Das Grundstück mit der Flurnummer 1210/24 lag bislang innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 15 "Südöstliches Altmühlfeld". Aufgrund der tatsächlichen Nutzung des Flurstückes und der Nutzungszuordnung zum angrenzenden Flurstück 1203 wird die Abgrenzung der Geltungsbereiche, wie in nachfolgenden Abbildungen dargestellt, geändert:



Abgrenzung Geltungsbereich It. rechtskräftigen BBP/GOPs



Aktuelle Abgrenzung der beiden Geltungsbereiche

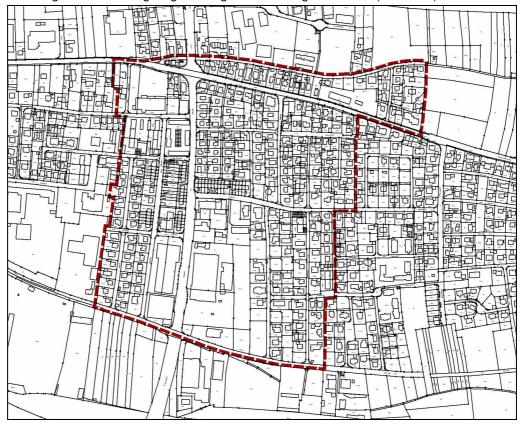
<u>Luftbild</u> Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Geltungsbereiches (rote Linie) auf:



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich)

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte

Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Geltungsbereiches (rote Linie) auf:



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich) / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Die Stadt Kelheim ist gemäß dem "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" verpflichtet, den Bebauungsplan bezüglich der bestehenden Altlastenproblematik in diesem Bereich zu überarbeiten. Dies beinhaltet sowohl die Kennzeichnung als auch die planerische Überarbeitung der Altlastenflächen und Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bei dieser planerischen Überarbeitung ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Bodenbelastungen auf die bestehenden Baurechte hervorrufen. Diese sind gegebenenfalls an die Bodenbelastung anzupassen. Weiterhin sind die Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen klar, für alle die Einsicht in den Bebauungsplan nehmen erkennbar, zu kennzeichnen und gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen aufzunehmen.

Inhalt dieser Überarbeitung stellt unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand und einer möglichen Entwicklung, sowie die Überarbeitung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 04 "Kelheimwinzer Überarbeitung" erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung" und wird im Regelverfahren abgewickelt.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist gegebenenfalls nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3.2 Bestand

Der überwiegende Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereiches wird von Wohngebieten mit klassischer Einzelhausbebauung eingenommen. Weiterhin gibt es im südlichen Teil des Geltungsbereiches, beidseits der Starenstraße Gewerbegebiete mit großflächigen und großvolumigen Gebäuden. Relativ zentral im Geltungsbereich sind die zwei Kirchen St. Lukas und St. Pius vorhanden. Auf dem Gelände der Kirche St. Pius gibt es weiterhin noch einen Kindergarten, einen Spielplatz und ein Pfarrzentrum. Im Nordwesten ist ein Sondergebiet mit einem Discounter vorhanden. Östlich an die Sondergebietsfläche sowie westlich der Spechtstraße erstrecken sich Mischgebietsflächen.

Die bereits bebauten Parzellen innerhalb der Wohngebiete sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung. Gepflegte Rasenflächen und Pflanzbeete mit Zierstauden und oder Ziergehölzen sind häufig anzutreffen. Einzelne Nadelgehölze haben sich zu stattlichen Exemplaren entwickelt. In einzelnen Hausgärten sind auch standortheimische Laubgehölze sowie größere Obstgehölze anzutreffen.

In Teilbereichen mit verdichteter Bebauung insbesondere Geschossbauten zwischen Amsel- und Drosselstraße und auf dem Gewerbegebiet westlich der Starenstraße sind kaum Grünstrukturen vorhanden.

Um die Kirche St. Lukas an der Elsterstraße stocken einzelne größere Buchen und Birken. Weithin erstreckt sich ein markanter Gehölzbestand vom Gelände des TÜV am Rennweg und der östlich angrenzenden freien Parzellen über das nördliche Gewerbegebiet bis in die angrenzende Wohnbebauung bzw. in das Gelände der Kirche St. Pius hinein.

3.3 Entwicklung

Zusätzlich zur Abarbeitung der Altlastenproblematik beabsichtigt die Stadt Kelheim weiterhin den ca. 45 Jahre alten Bebauungsplan grundsätzlich zu überarbeiten und auf die städtebaulichen Bedürfnisse der heutigen Bauweise und Anforderungen anzupassen. Dies ist erforderlich, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und um die, innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Flächen, baulich besser nutzen zu können. Dies betrifft nicht nur die gegenwärtig noch unbebauten Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches sondern auch die Ausschöpfung der Potenziale einer Nachverdichtung. Verdichtungsansätze und –absichten und damit günstige Voraussetzungen stellen sich insbesondere westlich der Starenstraße dar.

Hiermit wird dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Anwendung des Verfahrens nach § 13 a – Bebauungspläne der Innenentwicklung

Die zwischenzeitlich am 01.01.2007 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Mit diesen sogenannten Bebauungsplänen der Innenentwicklung soll durch die bauliche Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung von Innerortsflächen ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden.

Der Planungsbereich ist, mit Ausnahme von einem Flurstück (vgl. hierzu Ausführungen unter Punkt 2), deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 04 "Kelheimwinzer". Baurecht liegt somit für den vollständigen Überarbeitungsbereich vor.

Die vollständige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 04 "Kelheimwinzer" erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung", wird aber im Regelverfahren abgewickelt. Begründet ist die Anwendung des § 13a aufgrund der Situation, dass es sich hierbei um die Änderung eines bestehenden Baugebietes handelt sowie durch die Lage der Planungsfläche innerhalb eines vorhandenen Siedlungszusammenhanges.

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen entsprechende Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

4.2 Umweltprüfung

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Als wesentliche Gründe für die Anwendung des § 13 a BauGB werden hierfür der Flächenumgriff des Vorhabens (< 20.000 m² Nettobaufläche freie Parzellen), sowie die geringen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes genannt, da es sich in vorliegender Situation um die Änderung eines bereits vorhandenen Siedlungsgebietes handelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Der Maßstab ist dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen, in der ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen gleichwertig Rechnung getragen wird.

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Stadt Kelheim nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu. Die Kreisstadt Kelheim wird als Mittelzentrum mit zentralörtlichen Aufgaben zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ausgewiesen. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten soll hier auch ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot bereitgestellt werden.

4.3.2 Regionalplan

Die Stadt Kelheim liegt in der Region 11 – Regensburg - in einem allgemeinen ländlichen Raum.

Der Kreisstadt Kelheim obliegen als Mittelzentrum zentralörtliche Aufgaben hinsichtlich der Versorgung in den Sparten Einzelhandel, Gesundheit, Soziales, Bildung und Behördenwesen sowie dem Angebot von attraktiven Arbeitsplätzen.

Die Zielekarten Siedlung und Versorgung sowie Landschaft und Erholung enthalten keine Aussagen für den Geltungsbereich. Die Donau und der Kanal südlich sowie die Hangleite (Lehenberge) nördlich außerhalb des Geltungsbereiches sind als Regionale Grünzüge dargestellt.

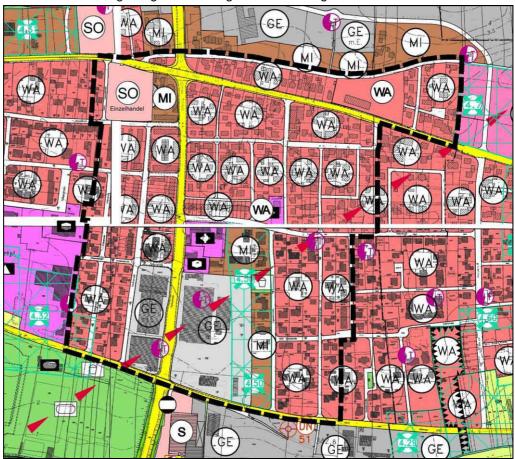
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Stadt Kelheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 22.04.2003, in dem der vorliegende Änderungsbereich enthalten ist.

Gegenwärtig ist die Art der Nutzung im Überarbeitungsbereich überwiegend als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, in Teilbereichen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO, als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie in Teilbereichen als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches liegt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.

Ein Änderungsverfahren ist gegenwärtig nicht erforderlich, da im Rahmen einer innerörtlichen Entwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. BauGB, im Wege der Berichtigung lediglich eine zeichnerische Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erforderlich wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

In nachfolgender Abbildung ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim mit Überlagerung des Geltungsbereiches dargestellt:



Quelle: Stadt Kelheim (verändert)

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (1999)

Das ABSP enthält allgemeine Aussagen für Siedlungsbereiche. Zu den Beeinträchtigungen und Gefährdungen für naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen und Lebensräume im Siedlungsbereich ist folgendes aufgeführt:

- Kanalisierung bzw. Verrohrung von Fließgewässern im Ortsbereich (Zerschneidung durchgehender Ufersäume)
- Anlage einförmiger Rasenflächen statt strukturreicher Feuchtwiesen um Stillgewässer
- Verlust bzw. Fehlen von Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Eulen an Neubauten und renovierten Gebäuden
- Anlage artenarmer, intensiv gepflegter Zierrasen statt extensiver Wiesen auf öffentlichen Grünflächen
- Entfernung von Obstspalieren an Gebäuden und ersatzloses Fällen von Hochstammobstbäumen
- Strukturarme, naturferne Gehölzpflanzungen in Privatgärten und öffentlichen Anlagen unter Verwendung von überwiegend exotischen Gehölzen (geringes Nahrungsangebot)
- Entfernung bzw. Bepflanzung von Säumen aus einheimischen Hochstauden, wärmeliebenden Waldsäumen oder artenreichen Ruderalflächen
- Anlage von intensiv gepflegten Rasenflächen statt Gebüsch und Waldbodenflora im Unterwuchs von Gehölzbeständen in Parks und Gärten
- Baumsanierungen, die zum Verlust von wertvollen Totholzpartien bzw. Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter und Fledermäuse führen
- Asphaltierung bisher unversiegelter innerörtlicher Verkehrsflächen (Verlust von Nistplätzen für bodenbrütende Wildbienen, erhöhte Gefährdung aller straßenquerenden Organismen usw.).

Zu den Zielen um Maßnahmen ist u. a. folgendes festgehalten:

1. Erhaltung strukturreicher Bereiche innerhalb größerer Städte sowie in Dörfern und Weilern und Optimierung der Naturschutzfunktion im Siedlungsbereich durch Förderung einer hohen Biotopvielfalt bzw. eines hohen Strukturreichtums

[...]

- Förderung innerörtlicher bzw. ortsnaher extensiv genutzter Streuobstwiesen insbesondere zur Ortsrandeingrünung bei Neubausiedlungen
- Umwandlung von Gehölzpflanzungen zu naturnahen Gebüschen und waldähnlichen Beständen durch Verringerung der Pflegemaßnahmen, Belassen der Laubstreu, Einbringung von standortgemäßen einheimischen Strauch- und Baumarten
- Durchführung extensiver Grünflächenpflege durch geringe Schnitthäufigkeit, Belassen von Totholz, Einstellung der Düngung. Die Mahd von Straßenböschungen und -seitenstreifen soll mit Balkenmähern ohne Saugvorrichtung erfolgen.
- Förderung von Pionier- und Ruderallebensräumen v. a. in Baugebieten, Bauschuttdeponien, an Wegböschungen, auf Trümmergrundstücken und auf Industrieflächen

[...]

2. Förderung einzelner Tierarten durch gezielte Strukturverbesserungen

- <u>Fledermäuse:</u> Erfassung und Sicherung aller Fledermausquartiere, Öffnung von Kellern und Dachstühlen für die Neuansiedlung, Gezielte Aufklärung und Einbindung der Besitzer, Heranziehung von Fledermaus-Experten bei anstehenden Renovierungen im Bereich von Fledermausstuben, Keine Verwendung giftiger Holzschutzmittel, sondern auf Verträglichkeit getesteter Mittel, Vermeidung von Baumaßnahmen im Spätsommer und Herbst, Erhaltung bzw. Neuschaffung von Einflugöffnungen durch Tonziegel und sog. Fledermausziegel (keine imprägnierten Betonziegel), Erhaltung von Blechdächern als warme Tagesruhestätten
- <u>Sonstige Säugetiere:</u> Sicherung von Unterschlupfmöglichkeiten (z. B. für Igel, Spitzmäuse, Bilche) in Form von Steinhaufen, Holzlagern oder Höhlenbäumen
- <u>Vögel:</u> Erhaltung und Förderung der Nistplätze,
- <u>Amphibien</u>: Förderung von Verlandungsbereichen an Dorfteichen, Reduzierung des Ziergeflügelbesatzes, Extensivierung bzw. Aufgabe intensiver fischereilicher Nutzung.
- <u>Wildbienen, Grab- und Wegwespen</u>: Sicherung und Neuschaffung von Nistbereichen für Wildbienen, Grab- und Wegwespen in Form von offenen Erdaufschlüssen, unverputzten Mauern aus Naturstein, Holzwänden und ungeteerten Wegen.
- 3. Berücksichtigung ökologischer Belange bei der Ausweisung, Planung und beim Bau neuer Siedlungs- und Gewerbegebiete (Festlegungen durch Bauleitplanung)
- Einbeziehung naturschutzfachlicher Gesichtspunkte und der jeweiligen naturräumlichen Situation in die Grünplanung für Siedlungsbereiche (z. B. Vernetzung mit dem Umfeld, Schaffung bedeutsamer Wanderkorridore für Arten)
- Festlegung eines möglichst geringen Anteils an versiegelten Flächen. Das Niederschlagswasser sollte weitestgehend versickern, der Abfluss darf nur über Rückhaltebecken den Fließgewässern zugeführt werden.
- Erhaltung innerörtlicher Freiflächen auch in Wachstumsgemeinden mit starkem Siedlungsdruck.

4.3.5 Biotopkartierung

Im Geltungsbereich selbst, sowie im Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Nächstgelegene Biotopstruktur liegt ca. 80 m südwestlich des Geltungsbereiches auf einer Abbaugrube (7037-0169-001 "Kiesgruben mit Pioniervegetation bei Kelheimwinzer"). Es handelt sich um einen naturnahen Heckenbestand.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Im Bereich der Kirche St. Pius gibt es in der ASK einen Artnachweis der Fledermausart Braunes Langohr (aus dem Jahr 1981) und einen Nachweis mit dem Eintrag Fledermäuse, unbestimmt (aus dem Jahr 1986).

Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches gibt es einen Nachweis für die Rauhautfledermaus aus dem Jahr 2000, für das Areal des Donau-Gymnasiums.

4.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP)

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Beurteilung des Lebensraumpotenziales

Die Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich ein Lebensraumpotenzial für gehölz- /gebüschbrütende Vogelarten der Siedlungsbereiche dar. Weiterhin kann grundsätzlich ein Lebensraumpotenzial für Fledermausarten (i. w. als Jagdhabitat) bestehen.

Vermeidungsmaßnahmen

Bei Rodungen von Gehölzbeständen ist zwingend darauf zu achten, dass die Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßname, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 04 "Kelheimwinzer Überarbeitung" erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Regelverfahren bearbeitet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 04 "Kelheimwinzer Überarbeitung" vom 04.07.2016 wurde das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist der Zeitraum vom 01.08.2016 bis 12.09.2016 festgelegt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden in der Sitzung vom 14.11.2016 vorgenommen. Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 04 "Kelheimwinzer Überarbeitung" in der Fassung vom 14.11.2016 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.01.2017 bis 20.02.2017.

Die zweite öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 04 "Kelheimwinzer Überarbeitung" in der Fassung vom 01.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.10.2017 bis 24.11.2017.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden in der Sitzung vom 15.01.2018 vorgenommen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 15.01.2018.

Nachfolgende Behörden, Fachstellen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange werden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ABENSBERG
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk AG
- Energienetze Südbayern GmbH
- Evangelische Kirchenverwaltung
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Katholische Kirchenverwaltung
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim
- Abteilung Bauplanungsrecht
- Abteilung Untere Denkmalschutzbehörde
- Abteilung Städtebau
- Abteilung Immissionsschutz
- Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
- Abteilung Wasserrecht
- Abteilung Feuerwehrwesen
- Abteilung Kreisstraßenverwaltung
- Abteilung Gesundheitswesen
- Abteilung Abfallrecht kommunal + staatlich
- Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Stadt Kelheim Bauverwaltung
 - Hochbau Tiefbau
 - Ordnungsamt
 - Stadtkämmerei
- Stadtwerke Kelheim
- Staatliches Bauamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist eine grundlegende Überarbeitung sowie primär die Kennzeichnung der Altlastenflächen und Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Weiterhin ist Inhalt dieser Überarbeitung unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand und einer möglichen Entwicklung, sowie die Überarbeitung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage sowie den heutigen Anforderungen an die Bauweise.

6.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten baulicher Nutzung vorhanden:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Flächen mit besonderer Zweckbestimmung:

Zulässig sind nur Gebäude und Einrichtungen für den Sozialen Wohnungsbau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB (WA-SoWo)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Lagerplätze als selbstständige Anlagen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

- Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO - Einzelhandel

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Nahrungs- und Genussmittel – Lebensmittelmarkt.

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für:

- Pfarrkirche mit Pfarrheim/ Büro/ Verwaltung/ Wohnen
- Kinderbetreuung für Kindergarten/ Kinderkrippe
- Stellplätze mit Zufahrten
- Nebenanlagen f

 ür Garagen/ Fahrrad/ M

 üll/ Abstellraum etc.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden folgende Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen:

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl- GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA-Gebäude bis 3 VG	max. 0,4	max. 0,8
WA-Gebäude bis 5 VG	max. 0,4	max. 1,2
WA-Hausgruppen	max. 0,5	max. 1,6
WA-SoWo	max. 0,4	max. 1,2
WA-Parzelle 67	max. 0,7	max. 2,0
WA-Parzelle 88	max. 0,4	max. 1,3
WA-Parzelle 91	max. 0,7	max. 2,0
WA-Parzelle 300	max. 0,7	max. 2,0
MI-Parzelle 177-194	max. 0,6	max. 0,8
MI-Parzelle 96/ 96a	max. 0,6	max. 1,2
MI-Parzelle 97-101	max. 0,6	max. 1,6
GE	max. 0,8	max. 1,6
SO	max. 0,8	max. 0,4
Gemeinbedarf	max. 0,6	max. 1,2

6.3 Höhenentwicklung

Wohngebäude sowie sonstige Gebäude und bauliche Anlagen im WA/ WA-SoWo/ MI

· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
Bautyp A) WA – III VG:	max.	7,50 m
Bautyp B) WA – III VG:	max.	9,50 m
Bautyp C) WA – III VG:	max.	15,50 m
Betriebs-/Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im MI	max.	7,50 m
Betriebs-/Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im GE	max.	9,50 m
Betriebsgebäude im SO	max.	5,50 m
Wohn-/ Büro und Verwaltungsgebäude im Gemeinbedarf	max.	7,50 m
Garagen/ Carports/ Nebengebäude		
GA/ CP/ NG sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO:	max.	3,00 m
Baudenkmal Sankt Lukas	max.	4.00 m

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab bestehender Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

6.4 Überbaubare Flächen

Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Eine Überschreitung ist nur in dem Maß zulässig, wie es die planlichen Festsetzungen zu den Baugrenzen zulassen und hierdurch keine Verletzungen zu den erforderlichen Abstandsflächen hervorgerufen werden.

Die für die Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings gleichbedeutend auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstände, Dachaufbauten, alternative Energien, überbaubare Grundstücksflächen, private Verkehrsflächen, Abstandsflächen, Einfriedungen sowie Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Vor allem Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

6.6 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung innerhalb des Geltungsbereiches ist durch die vorhandenen Erschließungsstraßen bereits vollständig sichergestellt.

Die Errichtung zusätzlicher Straßentrassen ist im Zusammenhang mit der Überarbeitung nicht vorgesehen.

6.7 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Das Gelände des östlichen Geltungsbereiches ist relativ eben.

Eine detaillierte Höhenvermessung wurde im Zuge der Aufstellung der Unterlagen aufgrund der Homogenität des Reliefs nicht erbracht.

Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

In einzelnen Bereichen sind Altdeponien bzw. Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Diesbezüglich wird auf Punkt 9 *Altlasten* verwiesen.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehr

7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Überörtliche Straßen gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Über die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Kelheimwinzerstraße und über die Starenstraße besteht eine Anbindung an die nördlich des Geltungsbereiches verlaufende Kreisstraße KEH 38.

7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

Die örtlichen Verkehrsstraßen sind bereits für die bebauten Parzellen vollständig vorhanden. Es ist lediglich die Erschließung der noch unbebauten Parzellen erforderlich.

Hinweis

In den jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbereichen sind Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung (auch verfahrensfreier), Ablagerungen und sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bäume sollen nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden

Die künftige Erschließung ist grundsätzlich auf Grundlage der Empfehlungen der RASt 06 in der jeweils gültigen Fassung zu planen.

Bäume oder Sträucher in unmittelbarer Nähe an öffentlichen Verkehrswegen sind so auszuasten, dass eine lichte Durchfahrtshöhe von 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand gewährleistet ist.

7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

An der Haltestelle Kelheimwinzer Str./ Abzw. Kleiberstraße halten die Buslinien 2 und 4 und an der Haltestelle Kelheimwinzer Str./ Abzw. Kuckuckstraße halten die Buslinien 1, 6, 7, 10. Weiterhin halten an der Starenstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 34, 45 und 49. Somit sind im Hinblick des ÖPNV sehr günstige Bedingungen für den vorliegenden Standort zu beurteilen.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet kann über die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Kelheim ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

7.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation und ist insgesamt für den vorliegenden Bereich als gesichert zu betrachten. Die Verlegung zusätzlicher Abwasserleitungen ist ausschließlich für private Hausanschlüsse erforderlich.

Niederschlagswasserbeseitigung

Offentliche Grundstücksflächen

Die Entwässerung der bereits bestehenden öffentlichen Flächen wie Gehwege und Straßenflächen erfolgt unverändert in die vorhandene Ortskanalisation.

Private Grundstücksflächen

Die Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Flächen ist vorzugsweise über eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen oder über Rückhalte- bzw. Sickereinrichtungen wie Teichanlagen, Sickermulden vorzunehmen. Die Anlage von Zisternen (sog. "Retentionszisternen") zur Regenwassernutzung wird empfohlen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Überlauf zur Kanalisation vorzusehen, so dass das Regenwasser gedrosselt abgeleitet werden kann.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der Altlastflächen und Altlastverdachtsflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Altlastflächen, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unzulässig. Hier sind ausreichende Sicherungsmaßnahmen zum Grundwasserschutz zu treffen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers hat hier in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Altlastverdachtsflächen, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auf Ebene der Einzelbaugenehmigung zu klären, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers zulässig ist (Einzelfallprüfung im Zuge beantragter Bauvorhaben). Andernfalls hat eine Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breiflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln und zur Brauchwassernutzung heranzuziehen. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Im Bereich von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ist auf eine punktuelle, zentrale Versickerung zu verzichten. In diesem Fall ist das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und abzuleiten.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

7.2.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund der Nähe zur Donau ist jedoch, zumindest zeitweise (insbesondere bei Hochwasser oder Starkniederschlägen), mit höher anstehendem oder sogar geländegleichem Grundwasserstand zu rechnen.

Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Kelheim, Wasserrecht umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim, Wasserrecht rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

7.2.4 Hochwasser

Der Planungsbereich liegt nicht innerhalb eines amtlichen Überschwemmungsgebietes. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (www.lfu.bayern.de) liegt der Geltungsbereich weiterhin nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen *HQ häufig* und *HQ 100*.

Der Geltungsbereich liegt jedoch nahezu vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche *HQ extrem*. Die Darstellung des *HQ extrem* dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen zu informieren. Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Donau dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr.2 WHG). Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78 c Abs. 2 WHG).

In nachfolgender Darstellung ist der Ausuferungsbereich im Falle *HQ extrem* als transparent hellblaue Fläche dargestellt:



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2016, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Der Geltungsbereich ist laut Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als Siedlungsfläche dargestellt. Aussagen über wassersensible Bereiche sind demnach nicht getroffen.

7.2.5 Wasserschutzgebiet

Im Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

7.3 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Abfuhrunternehmen. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

Weiterhin gibt es ein Wertstoffzentrum Am Heidäcker 1, Stadt Kelheim. Hier können Wertstoffe, Bauschutt und andere zu recycelnde Materialien entsorgt werden.

Die Öffnungszeit ist der Homepage des Landkreises Kelheim zu entnehmen.

7.4 Energie

7.4.1 Elektrische Energieversorgung

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) sind die Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG Hallstattstraße 15 93309 Kelheim.

Die elektrische Versorgung des Planungsgebietes kann dabei grundsätzlich durch die vorhandenen Einrichtungen als gesichert betrachtet werden. Sollten zusätzliche Einrichtungen zur Versorgung erforderlich werden, ist dies im Zuge des Verfahrens durch den Energieversorger zu benennen.

Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

7.4.2 Klimaschutz, Regenerative Energienutzung

Die Stadt Kelheim hat zur Steigerung der Energieeinsparung, zum Ausbau der Energieeffizienz sowie für die Errichtung erneuerbarer Energien ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet, um dem allgemeinen Klimawandel sowie den steigenden Energiepreisen und der zunehmenden Abhängigkeit von fossilen Rohstoffen entgegen zu wirken.

Kelheim in seiner bisherigen Funktion als Klimakommune beabsichtigt dabei dieser Vorreiterrolle gerecht zu werden und einen weiteren Ausbau voranzutreiben. Ziel ist es im Verantwortungsbereich der städtischen Liegenschaften eine Reduzierung des CO2 –Ausstoßes bis zum Jahr 2020 um mindestens 40 % zu erzielen, sowie den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken. Die Stadt Kelheim übernimmt dabei vielfältige Aufgaben als Verbraucher & Vorbild, Planer & Regulierer, Versorger & Anbieter sowie als Berater & Promoter, um bei der Gestaltung zukünftiger Strategien mitzuwirken.

Das Thema "regenerative Energienutzung" gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Stadt Kelheim beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung wird empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z.B. durch:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren)
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren)

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu prüfen und mit dem Bauantrag aufzuzeigen.

Die Abteufung von Erdwärmesonden wird vom Wasserwirtschaftsamt Landshut aus fachlicher Sicht nicht befürwortet. Sollte ein Bauherr trotzdem die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden wollen, so sind die Grabungsarbeiten vorher mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut, Seligenthaler Straße 12, 84034 Landshut abzusprechen. Die abfallrechtlichen Bestimmungen bezüglich des Erdhaushubes sind unberührt davon ebenfalls zu beachten.

7.5 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort,

Fax: 0391-580213737.

Email: Planauskunft.Sued@telekom.de

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Resort

Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12 Bajuwarenstr. 4 93053 Regensburg Tel. 0800-3309747

so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Gewerbelärm

In drei Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereiches gibt es Mischgebietsflächen. Demnach können hier ausschließlich nichtstörende Gewerbebetriebe bestehen bzw. angesiedelt werden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches, beidseits der Starenstraße, gibt es Gewerbegebietsflächen. Im Zuge dieser Planung erfolgt keine Veränderung der Bestandssituation. Eine Beurteilungsrelevanz hinsichtlich Gewerbelärms wird daher gegenwärtig nicht gesehen.

8.2 Verkehrslärm

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld verlaufen ausschließlich innerörtliche Verkehrsstraßen. Klassifizierte Straße verlaufen nicht im Nahbereich. Die nördlich verlaufende Kelheimwinzerstraße und die den Geltungsbereich querende Starenstraße stellen zwar innerörtliche Hauptverkehrsachsen dar, jedoch ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits auf allen Parzellen grundsätzlich Baurecht. Gänzliche Neuausweisungen von Wohngebietsflächen erfolgen nicht. Aus diesen Gründen wird hinsichtlich des Verkehrslärms gegenwärtig ebenfalls keine Beurteilungsrelevanz gesehen.

8.3 Sport- und Freizeitlärm

Nächstgelegen Sport- und Freizeiteinrichtungen liegen unmittelbar südwestlich angrenzend des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um das Sportgelände des ATSV 1871 Kelheim e. V. sowie um das Freizeitgelände des Erlebnisbad Keldorado. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie der Bestandssituation wird hier gegenwärtig keine Beurteilungsrelevanz gesehen.

8.4 Geruchsimmissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind, zumindest in randlichen Teilbereichen des Geltungsbereiches, zu erwarten, da in unmittelbarer Nähe nördlich und südlich des Geltungsbereiches landwirtschaftliche Nutzflächen liegen. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftlung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden. Mit zeitweisen nutzungsbedingten Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch ist zu rechnen.

9 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich entsprechend den gekennzeichneten Bereichen Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenfläche innerhalb bestehender Altdeponie KEH 4.5 Katasternummer 27300130). Für diese Altlastenfläche liegen bereits umfangreiche Untersuchungen vor, die bei entsprechender Begründetheit und Legitimation beim Landratsamt Kelheim – Staatliches Abfallrecht- eingesehen werden können. Entsprechende Maßnahmen, wie eine regelmäßige Deponiegasmessung in den Kellern der bebauten Grundstücke, die sich innerhalb der Altlastenfläche befinden, sind bereits veranlasst.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen weiterhin drei Altlastenverdachtsflächen. Diese haben die Altlastenkatasterbezeichnung KEH 4.50, Katasternummer 27300490, KEH 4.51, Katasternummer 27300491 und KEH 4.64, Katasternummer 27300855. Zu diesen Flächen sind noch keine näheren Untersuchungen vorliegend. Inwieweit dort Schadstoffbelastungen vorliegen, ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, kann bei dem derzeitigen Kenntnisstand keine Aussage getroffen werden. Aus diesem Grund sind in Absprache mit den Fachstellen Landratsamt Kelheim –staatliches Abfallrechtund Wasserwirtschaftsamt Landshut vor Baumaßnahmen auf den Grundstücken in den Altlastenverdachtsflächen KEH 4.50, KEH 4.51 und KEH 4.64, Altlastenuntersuchungen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser durchführen zu lassen.

Eine Bebauung oder Nutzungsänderung innerhalb der als Altlastenflächen oder Altlastenverdachtsflächen gekennzeichneten Bereiche, sowie die weitere Vorgehensweise, ist deshalb im Einzelfall im Vorfeld mit den Fachstellen Landratsamt Kelheim –Staatliches Abfallrecht- und Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen. Abfallrechtliche Erfordernisse, z. B. die fachgerechte Beprobung und Entsorgung von Aushubmaterial oder das weitere bodenschutzrechtliche Vorgehen bei der Altlast, z. B. Durchführung von Orientierenden Untersuchungen oder Detailuntersuchungen von Altlastenverdachtsflächen, bleiben durch den geänderten Bebauungsplan unberührt und jederzeit vorbehalten.

Hinweis:

Bei einer Beantragung eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO in der gekennzeichneten Altlastenfläche KEH 4.5 und den Altlastenverdachtsflächen KEH 4.50, KEH 4.51 und KEH 4.64, ist die geplante Baumaßnahme zwingend vorab mit der Stadt Kelheim, dem Landratsamt Kelheim, Baugenehmigungsbehörde, und dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht abzuklären.

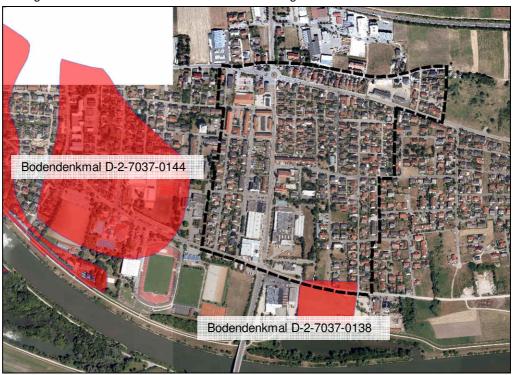
10 DENKMALSCHUTZ

10.1 Bodendenkmäler

Der südliche Randbereich des Geltungsbereiches tangiert die Abgrenzung des Bodendenkmals mit der Nummer D-2-7037-0144 ("Siedlung der Bronze- und Urnenfelderzeit. Bestattungsplatz der frühen Bronze- und Hallstattzeit. Historische Richtstätte"). Hier ist für Bodeneingriffe aller Art die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis erforderlich. Auf Art. 7 Abs. 1 DSchG wird verwiesen.

Art. 7 Abs. 1 DSchG

Gemäß dieses Artikels bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich) / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Westlich, außerhalb des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7037-0144 ("Siedlung der Bronze- und Urnenfelderzeit. Bestattungsplatz der frühen Bronze- und Hallstattzeit. Historische Richtstätte").

Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich weitere, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes ist das Baudenkmal Sankt Lukas registriert.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde, unter anderem Aufgrund einer Vielzahl von eingegangenen Stellungnahmen, welche den uneingeschränkten Erhalt der Lukaskirche fordern, während des Verfahrens beteiligt, mit der Bitte die Denkmaleigenschaft der Lukaskirche zu überprüfen.

Es fand eine Ortsbesichtigung von Vertretern der Evangelischen Kirche, der Kirchengemeinde, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Stadt Kelheim statt, in welcher die Lukaskirche im Rahmen der Kriterien des Denkmalschutzes betrachtet wurde.

Mit Schreiben vom 05.07.2017 hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass das Objekt der Lukaskirche ab sofort gemäß Art. 1 BayDSchG in die Denkmalliste als Baudenkmal mit der Nr. D-2-73-137-250 eingetragen ist.

Die Beschreibung lautet: Evang. Lukaskirche, Rotunde mit Verkleidung aus grauem Jurabruchstein und Kegeldach ohne Überstand, daran anschließend erdgeschossiger Flachdachbau aus Beton, mit Pfarrwohnung und Gemeindesaal, integrierter Glockenträger, nach Plänen von Olaf Andreas Gulbranson, 1960-62 unter Leitung von Karl H. Schwabenbauer errichtet, Oktober 2016 entwidmet; mit Ausstattung; Garage mit Gartenzugang, gleichzeitig.



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich) / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

11 BRANDSCHUTZ

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

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch vorhandene bzw. geplante Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, 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: die Feuerwehrzufahrten und Rettungswege sind so zu gestalten, dass diese jederzeit mit Großfahrzeugen befahren werden können (auch bei Nässe, Schnee, etc.)
- Die Drehleiter muss bei vollständiger (max.) Abstützung auf der befestigten Fahrbahndecke abgestützt werden können
- Bepflanzung muss so gestaltet sein, dass die vollständige Bedienung des Leiteraufbaus (Drehen, Heben, Senken, Ein-/Ausfahren) nicht beeinträchtigt werden
- Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken dürfen nicht verstellt werden
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung / Ausreichende Anzahl an Hydranten
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Inwieweit ausreichendes Löschwasser in Menge und Übergabedruck an bestehende bzw. geplante Hydranten im Planungsgebiet aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden kann, ist über eine gesonderte Rohrnetzberechnung über die bestehenden Leitungen für das gesamte Gebiet im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermitteln. Ist die Löschwasserversorgung über das Wasserleitungsnetz nicht möglich sind ausreichend dimensionierte Löschwasserbehälter bereitzustellen.

Für eventuell notwendigen Veränderungen des bestehenden Rohrnetzes bzw. die Bereitstellung von Löschwasserbehältern sind daraus entstehende Kosten von der Gemeinde zu tragen.

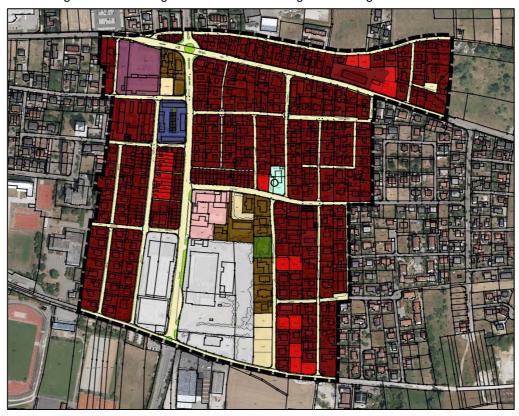
Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung sind die genannten Vorkehrungen bezüglich des abwehrenden Brandschutzes nachzuweisen.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHEN- ANTEIL IN %	FLÄCHE IN M ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100	309.281
abzüglich bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen	15	45.416
abzüglich bestehende öffentliche Fuß- und Radwege	3	8.515
abzüglich bestehendes Straßenbegleitgrün	0	1.262
abzüglich bestehende öffentliche Grünflachen	1	1.739
Nettobaufläche – WA bereits bebaute Parzellen	53	163.147
Nettobaufläche – WA unbebaute Parzellen	4	11.415
Nettobaufläche – WA sozialer Wohnungsbau	1	3.816
Nettobaufläche – MI bereits bebaute Parzellen	4	12.955
Nettobaufläche – MI unbebaute Parzellen	2	5.750
Nettobaufläche – GE bereits bebaute Parzellen	13	40.271
Nettobaufläche – WA soziale, kulturelle Einrichtung	0	1.504
Nettobaufläche – Gemeinbedarfsflächen	2	5.674
Nettobaufläche – Sondergebietsflächen	3	7.817

In nachfolgender Abbildung ist die Flächenbilanz grafisch dargestellt:



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung maßstäblich) / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Zusätzlich Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Detaillierte Aussagen zu den Grundstückserschließungskosten der noch unbebauten Parzellen können gegenwärtig nicht getroffen werden und richten sich entsprechend nachfolgender Voraussetzungen:

- Abwasserbeseitigung
- Wasserversorgung
- Versorgung mit elektrischer Energie
- Fernmeldeeinrichtungen

Der hierfür erforderlich Kostenaufwand richtet sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

14 STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG

Durch diese Überarbeitung erfolgt grundsätzlich eine Neuordnung und Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den betreffenden Siedlungsbereich. Weiterhin erfolgte eine Übernahme aller zwischenzeitlich getätigten Änderungen bzw. Änderungsverfahren über Deckblätter zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan.

Ziel des Vorhabens ist es, die Potentiale möglicher Nachverdichtungen auszuschöpfen und den Bauleitplan grundsätzlich im Hinblick einer zukünftigen Bebauung und Nutzung zu aktualisieren. Insbesondere westlich der Starenstraße soll verstärkt Potenzial für eine mögliche Nachverdichtung geschaffen werden. Durch die vorhandenen Entwicklungsansätze und verdichteter Gewerbebebauung sind bestehen hier günstige Voraussetzungen für eine Fortführung dieser Tendenz zur Mobilisierung der innerörtlichen Flächenpotenziale.

Die Aktualisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt zudem unter Berücksichtigung der Anforderungen hinsichtlich der vorhanden Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen in Teilbereichen dieses Siedlungsgebietes, um den gesetzlichen Anforderungen in dieser Hinsicht gerecht zu werden.

Die Stadt Kelheim beabsichtigt dabei weiterhin im gesamten Stadtgebiet, Zug um Zug innerörtliche Flächenpotentiale zu mobilisieren und einer dem örtlichen Bedarf entsprechenden, sinnvollen und zielgerechten Nutzung zu zuführen.

Dadurch werden städtebaulich verträgliche Nutzungen und Bauflächen zur Verfügung gestellt, die dem Charakter der vorhandenen Gegebenheiten entsprechen und folglich eine sinnvolle Ergänzung und Weiterentwicklung diese Siedlungsbereiches und somit der gesamten Stadtentwicklung gewährleisten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 ANLASS

Ziel der Maßnahme ist die vollständige Überarbeitung und Aktualisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 04 "Kelheimwinzer". Vorwiegender Anlass ist die Erfordernis, den Bauleitplan bezüglich der bestehenden Altlastenproblematik zu überarbeiten und entsprechende Kennzeichnungen sowie Festsetzungen aufzunehmen.

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Da es sich im vorliegenden Fall um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird, zumal sich bei vorliegender Planung das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht. Von der Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann somit abgesehen werden.

16 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

16.1 Grundlagen

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Stadtgebiet von Kelheim im Bereich der *Fränkischen Alb* (Gruppe 08), in der Haupteinheit Südliche Frankenalb (082) und darin in den drei Untereinheiten *Hochfläche der Südlichen Frankenalb* (082-A), *Altmühltal* (082-D) und *Donaudurchbruch Neuburg* (082-B). Der Planungsbereich liegt vollständig in der Untereinheit 082 B *Donaudurchbruch Neuburg*.

Hinsichtlich der potentiell natürlichen Vegetation bildete sich im Geltungsbereich ein Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald.

16.2 Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

16.2.1 Arten und Lebensräume

Im Geltungsbereich selbst liegen sich keine amtlich kartierten Biotope.

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Frühjahr 2016 erfasst.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist klassische Hausgartennutzung mit intensiv gepflegten Rasenflächen und Beeten in Kombination mit überwiegend Nadel- und Ziergehölzen vorherrschend. Einzelne Nadelgehölze haben sich zu stattlichen Exemplaren entwickelt. In manchen Hausgärten sind auch standortheimische Laubgehölze sowie Obstgehölze anzutreffen. In Teilbereichen mit verdichteter Bebauung insbesondere Geschossbauten zwischen Amsel- und Drosselstraße oder im Gewerbegebiet westlich der Starenstraße sind kaum Grünstrukturen vorhanden.

Um die Kirche St. Lukas an der Elsterstraße stocken einzelne größere Buchen und Birken.

Weithin erstreckt sich ein markanter Gehölzbestand vom Gelände des TÜV am Rennweg und der östlich angrenzenden freien Parzellen über das nördliche Gewerbegebiet bis in die angrenzende Wohnbebauung bzw. in das Gelände der Kirche St. Pius hinein. Hier stocken mal vereinzelt, mal linear und etwas dichter i. W. Obstgehölze, Kiefern, Fichten, Silberweiden, Ahorn und Robinien. Ergänzt werden die Bäume durch Heckenstrukturen i. W. entlang von Grundstücksgrenzen. Diese ausgedehnte Gehölzstruktur ist die bedeutendste Grünstruktur innerhalb des gesamten Geltungsbereiches. Vereinzelt haben sich Bäume zu stattlichen und markanten Exemplaren entwickelt.

16.2.2 Boden

Die Bodennutzung ist überwiegend anthropogen überprägt, neben den bestehenden Gebäuden, Versiegelungen und Teilversiegelungen herrschen intensiv gepflegte Hausgärten vor.

In Teilbereichen gibt es Altlastenverdachtsflächen. Auf die Aussagen unter Punkt 9 *Altlasten* wird verwiesen.

Eine kulturhistorische Bedeutung oder eine Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen ist nicht relevant.

16.2.3 Wasser

Der Main-Donau-Kanal fließt südlich des Geltungsbereiches, in einer Entfernung von mind. ca. 200 m. Weiterhin fließt die Donau in einer Entfernung von mind. ca. 400 m südlich des Geltungsbereiches. Die Gewässer treten im Falle eines Hundertjährigen Hochwasserereignisses auf Höhe des Geltungsbereiches nicht über die Ufer. Laut den Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich jedoch überwiegend innerhalb des Ausuferungsbereiches des HOextrem.

Es ist kein Wasserschutzgebiet vorhanden.

Hinsichtlich des Grundwassers liegt der Geltungsbereich nach der Hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) innerhalb der hydrogeologischen Einheit *Quartäre Flussschotter*. Folglich liegt ein *Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten* vor.

Die Versickerungsfähigkeit und somit die Grundwasserneubildungsrate ist durch die bestehenden Versiegelungen und Überbauungen bereits reduziert.

16.2.4 Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt im Grenzbereich der Klimabezirke Fränkische Alb und Niederbayerisches Hügelland. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, so dass das Gebiet um Kelheim zu den niederschlagsärmeren und mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 8° bis 9° C im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches und 7° bis 8° C am südlichen Rand des Geltungsbereichen zu den wärmebegünstigteren Bereichen des bayerischen Jurazuges zählt.

Eine klimatische Bedeutung des Geltungsbereiches als Ventilationsbahn, Frischluftoder Kaltluftentstehungsgebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen nur sehr untergeordnet bedeutsam.

16.2.5 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich ist insgesamt aufgrund seiner Lage und bereits bestehenden Siedlungsnutzung und der Brachflächen anthropogen überprägt und wenig bedeutsam für das Landschaftsbild. Das Ortsbild ist in Teilbereichen geprägt von der vorhandenen überwiegend zweigeschossigen Bebauung sowie der gepflegten Hausgärten. Die visuelle Erscheinung der Siedlungen ist hier eher kleinstrukturiert und differenziert. In anderen Teilbereichen, insbesondere entlang der großen innerörtlichen Hauptverkehrswege Starenstraße und Kelheimwinzer Straße weißt das Ortsbild einen städtisch geprägten Charakter mit großvolumigen Gebäuden und stark untergeordneter Grünstrukturen auf.

Eine Funktion zur Erholungseignung ist im Geltungsbereich selbst nicht gegeben.

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt und der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gilt. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung durch die vorliegende Planung nicht erhöht.

18 KONZEPT ZUR GRÜNORDNUNG - GESAMTBEURTEILUNG

Das grünordnerische Konzept besteht im Wesentlichen aus der Ein- und Durchgrünung des Siedlungsgebietes. Im Bereich der Hausgärten sind mehrere markante Einzelbäume sowie Strauch-/ Gehölzgruppen vorhanden. Gegenwärtig handelt es sich dabei jedoch um überwiegend standortfremde Gehölze und / oder Ziergehölze. Diese sind dennoch als zu erhalten festgesetzt. Falls diese abgängig sind, sind diese durch standortgerechte Gehölze entsprechend den Artenlisten des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan zu ersetzen. Im Weiteren ist die Ergänzung des Gehölzbestandes durch Neupflanzungen festgesetzt. Ziel ist die Umsetzung einer wirkungsvollen und standortgerechten Grünstruktur innerhalb des gesamten Siedlungsgebietes.

Weiterhin gibt es ein Gestaltungskonzept für den südlichen Abschnitt der Starenstraße innerhalb des Geltungsbereiches. Vorgesehen ist die Anlage eines Grünstreifens mit Baumpflanzungen am rechtsseitigen Straßenrand zur Aufwertung des Straßenraumes

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch diese Änderung nicht negativ beeinflusst. Es sind grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert und daher wird den entsprechenden aktuellen gesetzlichen und fachlichen Anforderungen Rechnung getragen.

19 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBAND (1996): Klimaatlas von Bayern. München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg - Datenbankauszug

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2005): Rote Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns (Kurzfassung). München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNGUND UMWELTFRA-GEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRA-GEN (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2011): Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren. München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG (2003): Regionalplan, Region 11 Regensburg. Regensburg

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Neufassung vom 03.11.2017 mit Bekanntmachung vom 10.11.2017 (BGBI. I, S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Neufassung vom 21.11.2017 mit Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBI I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung. vom 14.08.2007 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBI. S. 375) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ER-HO*LUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG]* vom 23.02.2011 (GVBI. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBI. S. 372) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt am 05.01.2018 geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 04.04.2017 (GVBI. S. 70) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web): http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb

Rauminformationssystem Bayern: http://wirtschaft-risby.bayern.de/

Bodeninformationssystem Bayern: http://www.bis.bayern.de

Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas