

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 05

SÜDWESTLICHES ALTMÜHLFELD 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:

K o m P l a n

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

Stand: **03.04.2017**

Projekt Nr.: 14-0776_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte	i
Ausschnitt aus dem BBP/GOP	ii

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

	SEITE
1 LAGE IM RAUM	1
2 INSTRUKTIONSGEBIET	1
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
3.1 Veranlassung	4
3.2 Bestand	4
3.3 Entwicklung	4
4 RAHMENBEDINGUNGEN	5
4.1 Rechtsverhältnisse	5
4.2 Umweltprüfung	5
4.3 Planungsvorgaben	5
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	5
4.3.2 Regionalplan	6
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	6
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (1999)	7
4.3.5 Biotopkartierung	8
4.3.6 Artenschutzkartierung	8
4.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP)	9
5 VERFAHRENSHINWEISE	10
6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG	11
6.1 Vorbemerkung	11
6.2 Nutzungskonzept	11
6.3 Höhenentwicklung	12
6.4 Überbaubare Flächen	12
6.5 Örtliche Bauvorschriften	13
6.6 Verkehrserschließung	13
6.7 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse	13
7 ERSCHLIESSUNG	14
7.1 Verkehr	14
7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr	14
7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen	14
7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV	14
7.2 Wasserwirtschaft	14
7.2.1 Wasserversorgung	14
7.2.2 Abwasserbeseitigung	14
7.2.3 Grundwasser	16
7.2.4 Hochwasser	16
7.2.5 Wasserschutzgebiet	16
7.3 Abfallentsorgung	16
7.4 Energie	16
7.4.1 Elektrische Energieversorgung	16
7.4.2 Klimaschutz, Regenerative Energienutzung	17
7.5 Telekommunikation	18
8 IMMISSIONSSCHUTZ	18
8.1 Gewerbelärm	18
8.2 Verkehrslärm	19
8.3 Sport- und Freizeitlärm	19
8.4 Geruchsimmissionen	19

9	ALTLASTEN	20
10	DENKMALSCHUTZ	21
10.1	Bodendenkmäler	21
10.2	Baudenkmäler	22
11	BRANDSCHUTZ	22
12	FLÄCHENBILANZ	23
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	24
14	STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG	24

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

SEITE

15	ANLASS.....	25
16	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	25
16.1	Grundlagen.....	25
16.2	Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes	25
16.2.1	Arten und Lebensräume.....	25
16.2.2	Boden.....	26
16.2.3	Wasser	26
16.2.4	Klima und Luft.....	26
16.2.5	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	26
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	27
18	KONZEPT ZUR GRÜNORDNUNG - GESAMTBEURTEILUNG	27
19	VERWENDETE UNTERLAGEN	28

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



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

Ausschnitt aus dem BBP/GOP



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

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 unmittelbar nördlich des Main-Donau-Kanals.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 24,5 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Fl. Nrn. 1210/8 (TF), 1216/10, 1216/2 (TF), 1228/10, 1228/11, 1228/8 (TF), 1228/9, 1322, 1322/3, 1322/4, 1323, 1323/1, 1323/2, 1323/5, 1324, 1324/3, 1324/4, 1324/5, 1324/6, 1324/7, 1326, 1326/3, 1326/5, 1326/7, 1327, 1327/1, 1330, 1330/1, 1330/2, 1330/3, 1330/4, 1330/5 (TF), 1331 (TF), 1331/1, 1331/11, 1331/2, 1331/3, 1331/4, 1331/5, 1331/6, 1331/7, 1331/8, 1331/9, 1332, 1332/1, 1332/10, 1332/11, 1332/12, 1332/13, 1332/15, 1332/2, 1332/3, 1332/4, 1332/5, 1332/7, 1332/8, 1332/9, 1333, 1333/1, 1333/3, 1334, 1334/1, 1334/3, 1335, 1337, 1337/1, 1337/10, 1337/12, 1337/2, 1337/20, 1337/3, 1337/4, 1337/6, 1337/7, 1337/8, 1337/9, 1339/1, 1339/2, 1341, 1341/1, 1341/6, 1341/7, 1343, 1343/1, 1343/4, 1343/5, 1343/6, 1345, 1345/2, 1345/3, 1345/4, 1345/5, 1345/6, 1345/7, 1345/8, 1348, 1348/1, 1349, 1349/1, 1349/4, 1349/5, 1350, 1350/1, 1352, 1352/1, 1352/2 (TF), 1352/3, 1352/4, 1352/5, 1352/6, 1353/1 (TF), 1397/2 (TF), 1397/3 (TF), 1472/1, 1472/10, 1472/5, 1472/6, 1472/7, 1472/8, 1472/9, 1473, 1473/1, 1473/4, 1479, 1480, 1480/2, 1480/3, 1481, 1481/6, 1481/8, 1481/9, 1482, 1483, 1494, 1494/1, 1494/4, 1494/6, 1496, 1496/1, 1496/2, 1496/3, 1497, 1497/2, 1497/3, 1497/4, 1497/5, 1497/6, 1498, 1499, 1499/2, 1499/3, 1499/5, 1499/7, 1500, 1500/11, 1500/12, 1500/3, 1500/6, 1500/7, 1500/8, 1501, 1501/1, 1501/10, 1501/12, 1501/13, 1501/14, 1501/15, 1501/16, 1501/17, 1501/18, 1501/19, 1501/2, 1501/20, 1501/3, 1501/6, 1501/7, 1501/8, 1501/9, 1502, 1502/1, 1503, 1503/3, 1505/1, 1506, 1506/1, 1506/10, 1506/11, 1506/12, 1506/4, 1506/5, 1506/6, 1506/7, 1506/8, 1506/9, 1509/1, 1509/12, 1509/13, 1509/15, 1509/17, 1509/18, 1509/2, 1509/23, 1509/3, 1509/4, 1509/5, 1509/7, 1509/8, 1509/9, 1510/2, 1511, 1511/2, 1511/3, 1511/4, 1511/5, 1513, 1513/1, 1513/2, 1515, 1516/1, 1516/2, 1518, 1520/2, 1532, 1533, 1533/1, 1534, 1534/1, 1534/4, 1534/5, 1538, 1538/4, 1538/5, 1538/9, 1539, 1539/2, 1540, 1540/10, 1540/2, 1540/3, 1540/4, 1540/5, 1540/8, 1540/9, 1541, 1541/4, 1541/5, 1541/7, 1541/8, 1542, 1542/1, 1542/3, 1542/5, 1543, 1543/2, 1544, 1544/2, 1546, 1546/2, 1547, 1548, 1548/1, 1548/2, 1549, 1549/1, 1549/10, 1549/12, 1549/13, 1549/14, 1549/15, 1549/16, 1549/17, 1549/18, 1549/2, 1549/20, 1549/21, 1549/22, 1549/23, 1549/24, 1549/25, 1549/3, 1549/4, 1549/5, 1549/6, 1549/7, 1549/8, 1549/9, 1553, 1553/1, 1553/3, 1553/4, 1553/5, 1553/6, 1553/8, 1555, 1555/10, 1555/11, 1555/2, 1555/3, 1555/4, 1555/5, 1555/6, 1555/7, 1555/8, 1555/9, 1556, 1557/1, 1557/11, 1557/12, 1557/13, 1557/14, 1557/2, 1557/3, 1557/7, 1558, 1558/2, 1558/3, 1558/4, 1558/5, 1558/6, 1558/7, 1559, 1560, 1561, 1562, 1562/1, 1563, 1564, 1564/1, 1565, 1566, 1566/1, 1566/2, 1566/3, 1566/5, 1567, 1568, 1568/1, 1569, 1569/1, 1569/2, 1569/5, 1569/6, 1569/7, 1569/8, 1569/9, 1580, 1581, 1583/2, 1583/9, 1584/4, 1853/3, 328/27, 376/4, 377, 377/10, 377/11, 377/12, 377/13, 377/14, 377/15, 377/16, 377/2, 377/3, 377/31, 377/33, 377/4, 377/5, 377/6 der Gemarkung Kelheim

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

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

Im Westen: Straße Osttangente Fl.-Nr. 1853/3 T. der Gemarkung Kelheim;

Im Süden: Straße Rennweg Fl.-Nr. 1397/3 T. der Gemarkung Kelheim, Straße Am Grabfeld, Fl.-Nr. 1520/2 T. der Gemarkung Kelheim, Hallstattstraße Fl.-Nr. 1472/9 T. der Gemarkung Kelheim, östliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1480/3, Fl.-Nr. 1480/2 und Fl.-Nr. 1480 der Gemarkung Kelheim, südliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1472/8, Fl.-Nr. 1473/4 und 1473/1 der Gemarkung Kelheim, östliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1473/1 der Gemarkung Kelheim, südliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1349/4 und Fl.-Nr. 1349 der Gemarkung Kelheim, Rennweg Fl.-Nr. 1397/2 T. Gemarkung Kelheim;

Im Osten: Schwalbenstraße Fl.-Nr. 1352/2 T. der Gemarkung Kelheim, Falkenstraße Fl.-Nr. 1210/8 T. der Gemarkung Kelheim, Reiherstraße Fl.-Nr. 1330/5 der Gemarkung Kelheim, Östliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1327/1 der Gemarkung Kelheim, Östliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1327 der Gemarkung Kelheim;

Luftbild

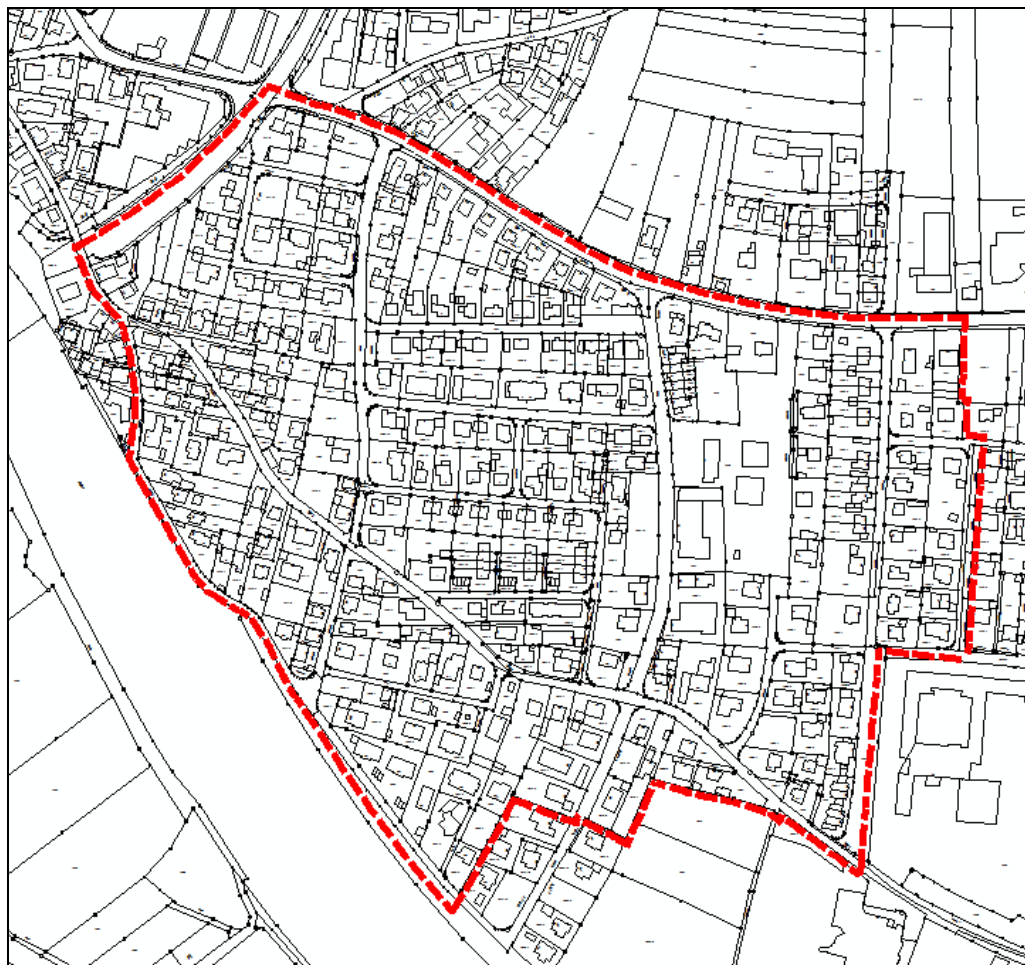
Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Geltungsbereiches (rote Linie) auf:



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich)

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte

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



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung maßstäblich) / 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. Gegebenenfalls sind 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 Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 05 *Südwestliches Altmühlfeld – 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

Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung. Gepflegte Rasenflächen, Pflanzbeete mit Zierstauden und oder Ziergehölzen sind häufig anzutreffen. Größere Gehölze sind überwiegend Nadelgehölze (Fichte, Blautanne, etc.). In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es insgesamt selten.

Auf den bislang noch unbebauten Parzellen ist teils ein artenarmer Dauergrünlandbestand zusammen mit teilweise Heckenbeständen und / oder Obstgehölzen ausgebildet. Eine Ausnahme stellen die freien Parzellen (Fl.-Nr. 1323,1323/6 und 1323/7) an der Hallstattstraße dar. Hier ist ein Gehölzbestand am durchwachsen. Regelmäßige Pflegemaßnahmen sind nicht erkennbar.

Hinsichtlich der Baustruktur ist im Wesentlichen eine zweigeschossige Bebauung vorhanden. Im nördlichen Teil (entlang der Bojerstraße) sind auch höhere Gebäude vorhanden. Es handelt sich dabei um drei dreigeschossige Gebäude.

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 befindlichen Flächen baulich besser nutzen zu können.

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 Vereinfachten Verfahrens

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 deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 05 *Südwestliches Altmühlfeld*. Baurecht liegt somit für den vollständigen Überarbeitungsbereich vor.

Die vollständige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 05 *Südwestliches Altmühlfeld* 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 Flächenumfang 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 diese 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.

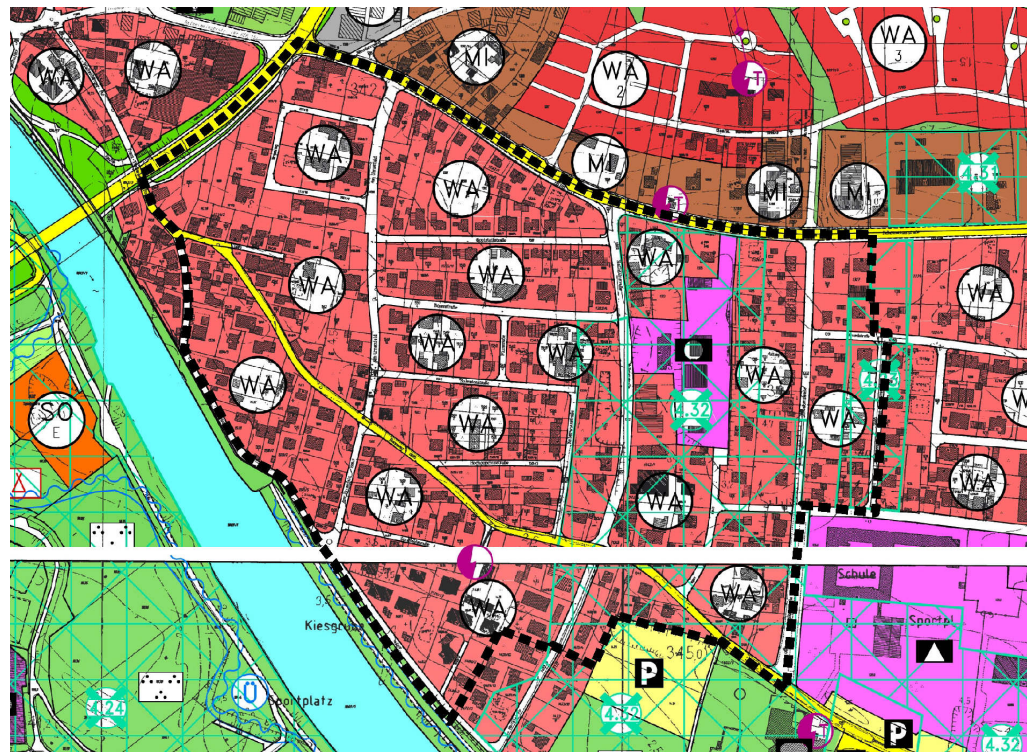
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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 vorliegenden Überarbeitungsbereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, in Teilbereichen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO und in Teilbereichen als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

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 ist 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:

- *Kanalisation 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 Hochstammbäumen*
- *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 Struktureichtums

[...]

- *Förderung innerörtlicher bzw. ortsnahe extensiv genutzter Streuobstwiesen insbesondere zur Ortsrandeingrünung bei Neubausiedlungen*
- *Umwandlung von Gehölzpflanzungen zu naturnahen Gebüsch 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, Bau-schuttdeponien, an Wegböschungen, auf Trümmergrundstücken und auf Industrieflächen*

[...]

2. Förderung einzelner Tierarten durch gezielte Strukturverbesserungen

- Fledermäuse: 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
- Sonstige Säugetiere: Sicherung von Unterschlupfmöglichkeiten (z. B. für Igel, Spitzmäuse, Bilche) in Form von Steinhaufen, Holzlagern oder Höhlenbäumen
- Vögel: Erhaltung und Förderung der Nistplätze,
- Amphibien: Förderung von Verlandungsbereichen an Dorfteichen, Reduzierung des Ziergeflügelbesatzes, Extensivierung bzw. Aufgabe intensiver fischereilicher Nutzung,
- Wildbienen, Grab- und Wegwespen: 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.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Artnachweise in der Artenschutzkartierung verzeichnet.

Im unmittelbaren Umfeld gibt es einen Nachweis für die Rauhauffledermaus aus dem Jahr 2000 in ca. 90 m Entfernung zum Geltungsbereich, für das Areal 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 gehölzbewohnende 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 Vermeidungsmaßnahmen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Für den Bebauungsplan/ Grünordnungsplan *Nr. 05 Südwestliches Altmühlfeld - Überarbeitung* vom 03.08.2015 werden 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 22.03.2016 bis 25.04.2016 festgelegt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden in der Sitzung vom 04.07.2016 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan/ Grünordnungsplan *Nr. 05 Südwestliches Altmühlfeld - Überarbeitung* in der Fassung vom 04.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.01.2017 bis 20.02.2017.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden in der Sitzung vom 03.04.2017 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 03.04.2017.

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
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
- 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 Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Abfallrecht - kommunal
 - Abteilung Abfallrecht - staatlich
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
- 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 Raum 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 gemäß § 4 BauNVO**

Folgende Nutzungen werden dabei aus städtebaulichen Gesichtspunkten für nicht zulässig erklärt:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**

Folgende Nutzungen werden dabei aus städtebaulichen Gesichtspunkten für nicht zulässig erklärt:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Diese Nutzungen stellen für den betreffenden Bereich aus Sicht der Stadt keine geeigneten Entwicklungen dar und werden somit aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Dies begründet sich zusätzlich dadurch, dass innerhalb des Stadtgebietes Kelheim diese Nutzungen bereits in ausreichendem Maß vorhanden sind und generelle geeignetere Standorte zur Verfügung stehen.

- **Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB** **- Stadtwerke Kelheim -**

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:

- Verwaltungs- und Betriebsgebäude
- Lagerhäuser und Freilagerflächen
- Stellplätze mit Zufahrten

In Bezug auf die in Teilbereichen vorhandenen Altablagerungen und Altlastenverdachtsflächen (vgl. auch Punkt 9 *Altlasten*) ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, inklusive der Bandbreite der danach möglichen Nutzungen, möglich. Für Teilbereiche gibt es einen Sanierungsplan. Durch die Umsetzung des Sanierungsplanes werden die hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und / oder Boden-Nutzpflanze erforderlichen Maßnahmen ausgeführt. Detaillierte Aussagen und Angaben zu den betreffenden Teilflächen sowie den entsprechenden Sanierungsmaßnahmen können der UNTERSUCHUNG VON DER ARBEITSGEMEINSCHAFT „Sanierung-Bauersiedlung“, erarbeitet von TEWAG GMBH UND BFM UMWELT GMBH, Regensburg, vom 01.07.2015 entnommen werden.

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 – Bautyp A	max. 0,4	max. 0,6
WA – Bautyp B	max. 0,4	max. 0,8
MI	max. 0,6	max. 0,8
Gemeinbedarf	max. 0,6	max. 0,8

6.3 Höhenentwicklung

Als bauliche Höchstgrenze gelten folgende im Bebauungsplan festgesetzten Bauhöhen als oberste Höhe:

Wohngebäude sowie sonstige Gebäude und bauliche Anlagen im WA/ MI

Bautyp A) WA – III VG: max. 7,50 m
Bautyp B) WA – III VG: max. 9,50 m

Betriebs-/ Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im MI

max. 7,50 m

Verwaltungs- und Betriebsgebäude im Gemeinbedarf

max. 12,00 m

Garagen/ Carports/ Nebengebäude

GA/ CP/ NG sowie sonstige Nebenanlagen max. 3,00 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

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt in vorliegender Situation folgende Bauweise:

Einzelhausbebauung: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Doppelhaus/ Hausgruppen: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

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

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wieder.

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 dieser 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.

Der Untergrund im Planungsgebiet besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Die Verkarstung des Untergrunds führte zur Entstehung zahlreicher Dolinen. Mit der Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist zu rechnen. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102, Tel. 0821/9071-1390).

In einzelnen Bereichen sind Altdeponien bzw. Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Diesbezüglich wird auf Punkt 9 *Altlasten* sowie auf das Gutachten der ARBEITSGEMEINSCHAFT SANIERUNG BAUERSIEDLUNG TEWAG GMBH aus dem Jahr 2015 verwiesen.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehr

7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

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

7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

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

Hinweis

In den jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbereichen sind Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung (auch verkehrsfreier), 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

Im Geltungsbereich besteht über die Bushaltestelle der VLK (Verkehrsgemeinschaft im Landkreis Kelheim) an der Kelheimwinzerstraße auf Höhe der Abzweigung der Hallstattstraße eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit den Buslinien 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 10a, 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

Öffentliche 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 als sog. Regenwasserzisternen) zu sammeln und zur Brauchwassernutzung heranzuziehen. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

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

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, mit höher anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht jedoch grundsätzlich eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. muss eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion gemäß Art. 70 BayWG beantragt werden.

Erdaufschlüsse sind im Art. 30 BayWG, Bauwasserhaltungen im Rahmen der Fiktion im Art. 70 BayWG (Eintreten der Fiktion verlangt Frist von 3 Monaten nach VwVfG) geregelt. Eine Erlaubnis für Bauwasserhaltungen kann auch nach Art. 15 BayWG erteilt werden (ist unmittelbar gültig).

7.2.4 Hochwasser

Der Planungsbereich liegt nicht innerhalb eines amtlichen Überschwemmungsgebietes. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weiterhin nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen *HQ häufig* und *HQ 100*. Der Geltungsbereich liegt jedoch 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.

Der Geltungsbereich ist nicht als wassersensibler Bereich dargestellt.

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 Wärme Gewinnung 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 Ressort

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

Im nordöstlichen Teilbereich des Geltungsbereiches besteht eine Mischgebietsfläche. Demnach können hier ausschließlich nichtstörende Gewerbebetriebe bestehen bzw. angesiedelt werden.

Unmittelbar nördlich angrenzend an diesen gemischt-genutzten Bereich grenzen die Betriebsflächen der Stadtwerke Kelheim an. Hier handelt es sich um eine Gemeinbedarfsfläche im Bestand, deren Nutzung aus einem Büro- und Verwaltungstrakt sowie Betriebs- und Lagerflächen besteht.

Eine Beurteilungsrelevanz hinsichtlich Gewerbelärms wird folglich 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 stellt zwar eine innerörtlich Hauptverkehrsachse 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

Nächstgelegenen Sport- und Freizeiteinrichtungen liegen unmittelbar südöstlich 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 des Geltungsbereiches landwirtschaftliche Nutzflächen liegen. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung 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 (Altlastenflächen innerhalb bestehender Altdeponie KEH 4.23 und Altdeponie KEH 4.32 A). Für diese Bereiche wurde im Zuge einer Untersuchung ein Rahmensanierungsplan erarbeitet. Des Weiteren gibt es mit den betroffenen Grundstücksbesitzern vertragliche Regelungen sowie für die betroffenen Grundstücksflächen / Grundstücksteilflächen Einzelsanierungspläne, die die Behebung der bestehenden Altlastenproblematik im Detail regeln. Detaillierte Aussagen und Angaben zu Sanierungsmaßnahmen können den Untersuchungen von der Arbeitsgemeinschaft „Sanierung-Bauersiedlung“, erarbeitet von Tewag GmbH und BFM Umwelt GmbH, sowie den Regelungen des Rahmensanierungsplanes vom 01.07.2015 entnommen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen weiterhin drei Altlastenverdachtsflächen. Diese haben die Altlastenkatasterbezeichnung KEH 4.61, Katasternummer 27300852, KEH 4.62, Katasternummer 27300853 und KEH 4.63, Katasternummer 27300854. 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 Abfallrecht- und Wasserwirtschaftsamt Landshut vor Baumaßnahmen auf den Grundstücken in den Altlastenverdachtsflächen KEH 4.61, KEH 4.62 und KEH 4.63, 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. Für die Altlastenflächen KEH 4.23 und 4.32 A sind hier die Aussagen aus dem hierfür erarbeiteten Rahmensanierungsplan heranzuziehen. 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ehemaligen Kiesgruben/Altdeponien bei KEH 4.23 und KEH 4.32 über die Straßen hinweg bestanden haben. Insbesondere bei Arbeiten am Straßenkörper (Ausbesserungen, Erneuerung von Wasserleitung, Kanal, etc.) besteht die Möglichkeit, dass in den ehemaligen Deponiekörper eingegriffen wird und schadstoffhaltiger Aushub anfällt. Dies ist bei derartigen Arbeiten (Arbeiten im kontaminierten Bereich) sowie hinsichtlich der ordnungsgemäßen Entsorgung von Aushubmaterial zu berücksichtigen.

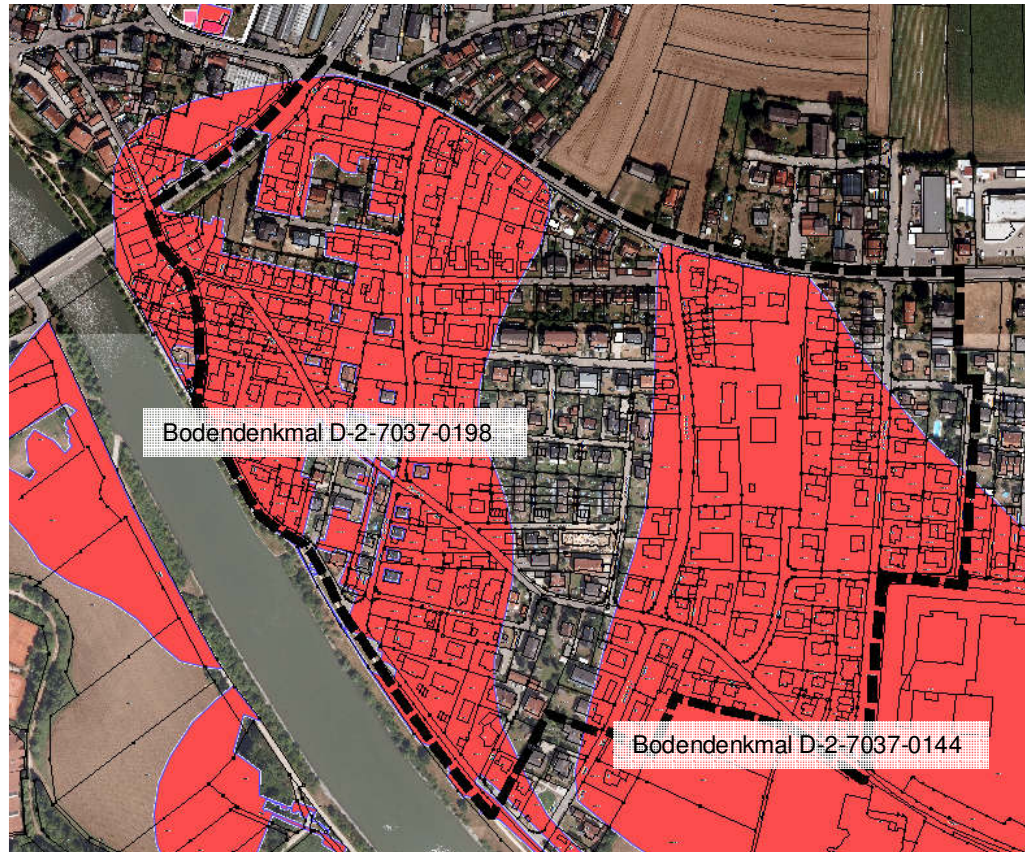
Hinweis:

Bei einer Beantragung eines Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Bay-BO in den gekennzeichneten Altlastenflächen KEH 4.23 und KEH 4.32 A und den Altlastenverdachtsflächen KEH 4.61, KEH 4.62 und KEH 4.63, 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 westliche Teilbereich liegt im Bereich des Bodendenkmals mit der Aktennummer D-2-7037-0198 (Siedlung der Stichbandkeramik, der Chamer Gruppe und der frühen Bronzezeit. Siedlung und Grabenwerk der Urnenfelderzeit. Siedlung und Grabenwerke der Hallstattzeit. Siedlung und Grabenwerk der Latènezeit. Weitgehend zerstörte Viereckschanze der Spätlatènezeit. Siedlung der Völkerwanderungszeit sowie des frühen und hohen Mittelalters. Bestattungsplatz der Schnurkeramik, der Urnenfelder- und Hallstattzeit, der mittleren und späten Latènezeit sowie des frühen Mittelalters). Hier ist für Bodeneingriffe aller Art die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis erforderlich. Auf Art. 7 Abs. 1 DSchG wird verwiesen.



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

Weiterhin liegt der westliche Teilbereich im Bereich des Bodendenkmals mit der Aktennummer D-2-7037-0144 (Siedlung der Bronze- und Urnenfelderzeit. Bestattungsplatz der frühen Bronze- und Hallstattzeit. Historische Richtstätte). Hier ist gleicherweise 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.

Für die übrigen Teile des Geltungsbereiches gilt:

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 selbst sind keine Baudenkmäler registriert.

Nächstgeleges festgesetztes Baudenkmal befindet sich ca. 100 m nordwestlich mit der Aktennummer D-2-73-137-72 (Friedhofskapelle St. Sebastian, Satteldachbau mit dreiseitigem Schluss und Giebelreiter, rosettengefasste Rundfenster, Frühbarock, 1626; mit Ausstattung; neugotische Grabdenkmäler auf dem Friedhof, 2. Hälfte 19. Jh.; Friedhofsmauer, 17. Jh.).

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 Feuerwehrezufahrten 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	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches		244.496
abzüglich bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen	12,3 %	29.987
abzüglich bestehende öffentliche Parkplätze	0,2 %	508
abzüglich bestehende öffentliche Fuß- und Radwege	2,3 %	5.545
abzüglich bestehende öffentliche Grünflächen	1 %	2.479
abzüglich bestehende Fläche für Versorgungsanlagen	0,1 %	217
Nettobaufäche – WA bereits bebaute Parzellen	70,7 %	172.917
Nettobaufäche – WA freie Parzellen	4,9 %	11.955
Nettobaufäche – MI bereits bebaute Parzellen	4,6 %	11.235
Nettobaufäche – GEM bereits bebaute Parzellen	3,9 %	9.653

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

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

Detaillierte Aussagen zu den Grundstückerschließungskosten 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 die vorliegende Überarbeitung erfolgt grundsätzlich eine Neuordnung und Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den betreffenden Siedlungsbereich.

Ziel des Vorhabens ist es, die Potentiale möglicher Nachverdichtungen auszuschöpfen und den Bauleitplan grundsätzlich im Hinblick einer zukünftigen Bebauung und Nutzung zu aktualisieren.

Dies erfolgt zudem unter Berücksichtigung der Anforderungen hinsichtlich der vorhandenen Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen 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 dieses Siedlungsbereiches und somit der gesamten Stadtentwicklung gewährleisten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 ANLASS

Ziel der Maßnahme ist die vollständige Überarbeitung und Aktualisierung des rechtskräftigen BBP/GOP Nr. 05 *Südwestliches Altmühltal*. 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 Biotop.

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Sommer 2015 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. Drei freie Parzellen werden weniger intensiv gepflegt. Hier sind Gehölze am durchwachsen.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches gibt es großflächiger versiegelte Flächen auf Fl.-Nr. 1324 (Stadtwerke Kelheim) sowie auf Fl.-Nrn. 1337 und 1343/1 (Landshuter Werkstätten) mit gegenwärtig niedriger Bedeutung für die Arten- und Lebensraumschutzgüter. Diese versiegelten Flächen sind nur abschnittsweise mit schmalen Vegetationsstrukturen in Form von Heckenpflanzungen und Einzelbäumen eingegrünt.

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 Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen. Falls nach gegenwärtigem Kenntnisstand Sanierungsbedarf besteht, wurde für die entsprechenden Flächen ein Rahmensanierungsplan (TEWAG GMBH UND BFM UMWELT GMBH; 2015) erstellt. Auf diese Untersuchungen sowie 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 angrenzend an den Geltungsbereich. Weiterhin fließt die Donau in einer Entfernung von ca. 350 m südwestlich 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 innerhalb des Ausuferungsbereiches des *HQextrem*.

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 zu den wärmebegünstigteren Bereichen des bayerischen Jurazuges zählt.

Eine klimatische Bedeutung des Geltungsbereiches als Ventilationsbahn, Frischluft- oder 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 geprägt von der vorhandenen überwiegend zweigeschossigen Bebauung sowie der intensiv gepflegten Hausgärten.

Im östlichen Bereich befinden sich großvolumige Gebäude der Stadtwerke Kelheim sowie der Landshuter Werkstätten, die innerhalb des Geltungsbereiches eine visuelle Ungleichmäßigkeit des Ortsbildes aufweisen, da sie in ihrer Erscheinung dominant sind. Betrachtet man den Geltungsbereich im Kontext mit den angrenzenden Siedlungsbereichen, fügen sie die Bauwerke jedoch in das Stadtbild dieses Stadtteiles ein, da auch im unmittelbaren Umfeld großvolumigere Bauwerke vorhanden sind.

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 Grünordnungskonzept 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 BBP/GOP 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.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch vorliegende Änderung nicht negativ beeinflusst. Es sind Festsetzungen zur Grünordnung 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
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2005): Rote Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns (Kurzfassung). München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1995): Naturnahe Biotope in Bayern. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (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 LANDSHUT (2003): Regionalplan, Region 11 Regensburg. Regensburg

KARTENMATERIAL

- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Geologische Karte von Bayern 1 : 500.000. München
- SEIBERT, P. (1968): Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern 1 : 500.000 mit Erläuterungen. – Schriftenreihe für Vegetationskunde der Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege. Bad Godesberg

GESETZE

- BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] i.d.F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BaukammernG, des G über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24. 7. 2015 (GVBl. S. 296)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Denkmalschutzgesetz – DSchG] letzte berücksichtigte Änderung: Art. 21 Abs. 4 Satz 2 geänd. (§ 2 Nr. 44 G v. 12.5.2015, 82)

GUTACHTEN, UNTERSUCHUNGEN

- ARBEITSGEMEINSCHAFT SANIERUNG BAUERNSIEDLUNG TEWAG GMBH / BFM UMWELT GMBH (2015): Sanierung Bauernsiedlung KEH 4.23 und KEH 4.32 Kelheim - Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG bzw. § 6 BBodSchV. Regensburg

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/bayematlas>*