

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 13

KELHEIMWINZER - GEISHOF – ÜBERARBEITUNG

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
E-Mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 19-1113_BBP

Stand: 01.03.2021



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE	5
1 LAGE IM RAUM	7
2 INSTRUKTIONSGEBIET	7
2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes	7
2.2 Bestandsbeschreibung	9
2.3 Flächenbilanz	9
2.4 Erschließungskosten.....	10
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	10
4 RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1 Rechtsverhältnisse.....	11
4.2 Umweltprüfung	11
4.3 Planungsvorgaben.....	12
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	12
4.3.2 Regionalplan	12
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	12
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	14
4.3.5 Biotopkartierung.....	15
4.3.6 Artenschutzkartierung.....	15
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept.....	15
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	16
4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen.....	16
5 ALTLASTEN.....	16
6 DENKMALSCHUTZ.....	17
6.1 Bodendenkmäler.....	17
6.2 Baudenkmäler	18
7 KLIMASCHUTZ.....	18
8 VERFAHRENSHINWEISE	19
9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	20
9.1 Städtebauliches Konzept.....	20
9.2 Planungsinhalte	20
9.2.1 Art der baulichen Nutzung	20
9.2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
9.2.3 Höhenentwicklung	21
9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
9.2.5 Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.3 Erschließung.....	21
9.3.1 Verkehr.....	21
9.3.2 Wasserwirtschaft	22
9.3.3 Energie.....	25
9.3.4 Telekommunikation	26
9.3.5 Abfallentsorgung.....	26
9.4 Immissionsschutz.....	27
9.4.1 Verkehrslärm.....	27
9.4.2 Gewerbelärm	27
9.4.3 Sport- und Freizeitlärm	27
9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen.....	27
9.5 Brandschutz.....	28

10	AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN.....	29
10.1	Grünordnerisches Konzept.....	29
10.2	Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes	29
10.2.1	Arten und Lebensräume.....	29
10.2.2	Boden.....	29
10.2.3	Wasser	30
10.2.4	Klima und Luft.....	30
10.2.5	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	30
10.3	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	31
11	VERWENDETE UNTERLAGEN	32

ANHANG 1

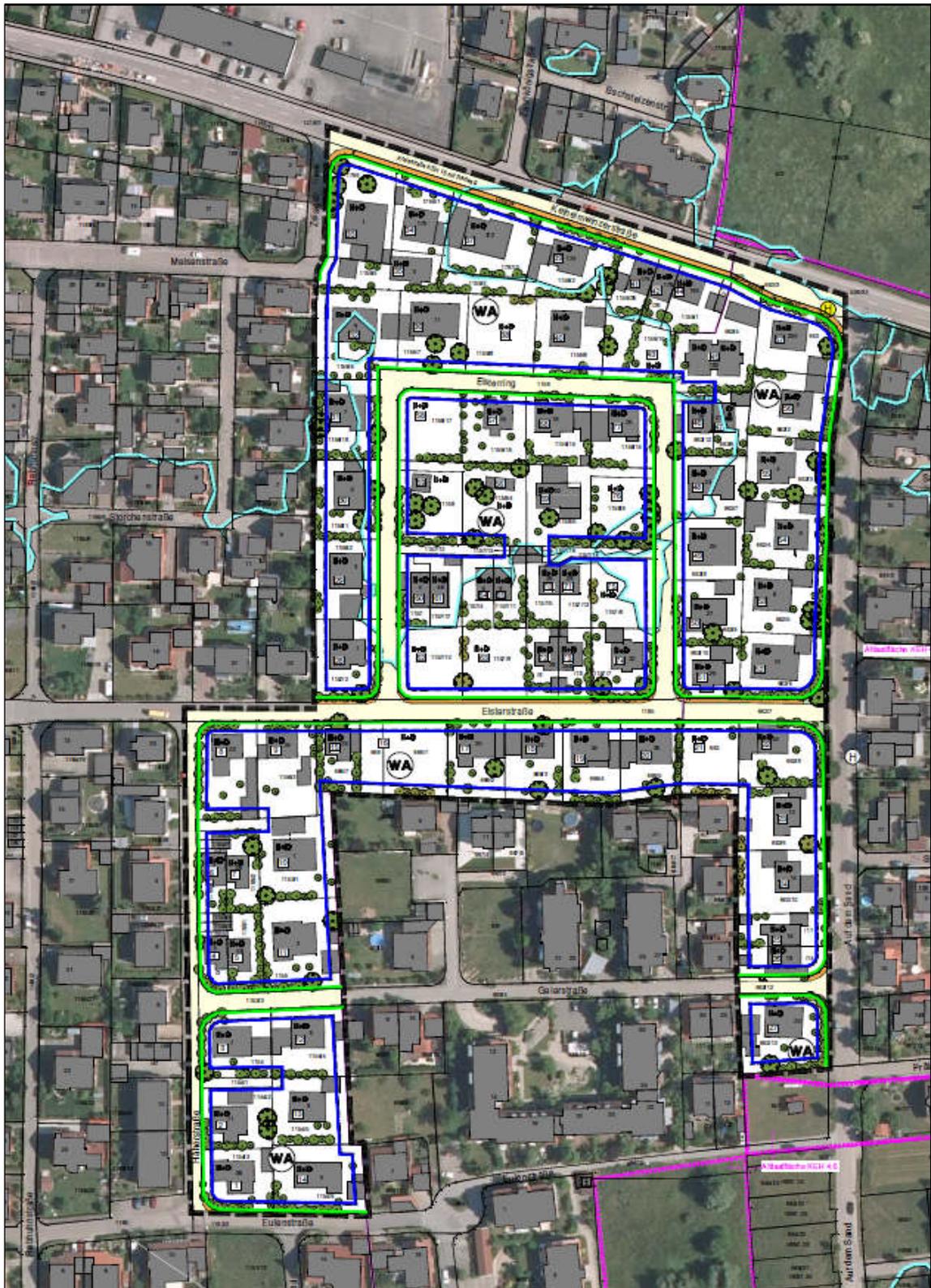
Fotodokumentation – Bestand

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung nicht maßstäblich).

Lageplan – Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:500; Darstellung nicht maßstäblich).

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

2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Der Planungsumgriff des Geltungsbereiches beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ liegen nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheim (TF = Teilfläche):

Fl.-Nrn. 1153/1, 1153/2 TF, 1153/3, 1154, 1154/1, 1154/2, 1154/3, 1154/4, 1154/5, 1154/6, 1155, 1155/1, 1155/2, 1155/3, 1155/4, 1155/5, 1155/6, 1155/7, 1155/8, 1155/9, 1156/3, 1157, 1157/2, 1157/4, 1157/5, 1157/6, 1157/7, 1157/8, 1157/9, 1157/10, 1157/11, 1157/12, 1157/13, 1157/14, 1157/15, 1157/16, 1157/17, 1157/18, 1158, 1158/1, 1158/2, 1158/4, 1158/5, 1158/6, 1159, 1159/1, 1159/2, 1159/3, 1159/5, 1159/6, 1159/7, 1159/8, 1159/9, 1159/10, 1159/14, 1159/15, 1159/16, 1159/17, 1159/18, 1159/24, 1159/25, 1159/26, 1159/27, 1164/1, 1165/40 TF, 1185 TF, 1216/2 TF, 1796, 1796/1, 1797/2,

sowie nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheimwinzer:

Fl.-Nrn. 526/5, 526/33 TF, 661 TF, 662, 662/2, 662/3, 662/4, 662/5, 662/6, 662/7, 662/8, 662/9, 662/10, 662/11, 662/12, 662/13, 662/14, 662/16, 663, 663/2, 663/3, 663/5, 663/6, 663/7, 663/8, 663/9, 663/10, 663/11, 663/12, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 666/7.

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Kelheimwinzerstraße, Fl.-Nr. 1216/2 der Gemarkung Kelheim und Fl.-Nr. 526/33 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl.-Nrn. 1796, 1159/5, 1159/6, 1159/18, 1158/1, 1158/2, 1157/2, sowie die Häherstraße Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim;
- im Süden: Eulenstraße, Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim sowie die südliche Grundstücksgrenze Fl.-Nrn. 666/7, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 663, und 662/13 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Osten: Straße „Auf dem Sand“, Fl.-Nr. 661 der Gemarkung Kelheimwinzer.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Luftbildes überlagert mit der digitalen Flurkarte:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:1000; Darstellung nicht maßstäblich).

2.2 Bestandsbeschreibung

Beschreibung des Standortes

Der Umgriff der Planung liegt südlich der *Kelheimwinzerstraße* und reicht bis zur südlichen Häuserreihe an der *Elsterstraße*. Das Plangebiet erstreckt sich folglich um den *Elsterring* und wird im Osten durch die Straße *Auf dem Sand* begrenzt, im Westen endet das Plangebiet auf Höhe der *Zeisigstraße*. Im Süden verzweigt sich der Umgriff Richtung Osten und Westen bis zur *Geierstraße* bzw. *Eulenstraße*.

Der Planungsumgriff ist umgeben von einer gewachsenen Siedlungsstruktur, lediglich nordöstlich der *Kelheimwinzerstraße* findet sich überwiegend extensiv genutztes Grünland mit stellenweise aufkommender Sukzession. Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es insgesamt selten. Auf den elf bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Aktuell sind die Grundstücksbereiche mit einer maximal dreigeschossigen Wohnsiedlung bebaut. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden. Im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs befindet sich eine Gastwirtschaft mit einem markanten Gehölzbestand im dazugehörigen Biergarten.

Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der Einheit *D 61, Fränkische Alb*. Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten befindet sich das Gebiet im *Donaudurchbruch Neuburg (082-B)*.

2.3 Flächenbilanz

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100 %	48.978
abzgl. Erschließungsflächen		
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.486 m ²	
- Geh- und Radweg	348 m ²	
Nettobaufläche		
- Bereits bebaute Parzellen	36.550 m ²	
- Unbebaute Parzellen	6.594 m ²	
	88,1 %	43.144

2.4 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 erforderliche Kostenaufwand richtet sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ (Nachverdichtungen, in der Vergangenheit und aktuell gestellte Bauvoranfragen und Bauanträge) ist es erforderlich, den mittlerweile 52 Jahre alten Bebauungsplan, der im Jahre 1970 durch ein Deckblatt Nr. 01 etwas überplant wurde, auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird mit dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

Inhalt dieser Überarbeitung ist unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen), sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Der Gebietscharakter innerhalb des Geltungsbereiches, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht verändert. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung

Die 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 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Baurecht liegt somit für den vollständigen Überarbeitungsbereich vor.

Die vollständige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Begründet ist die Anwendung des § 13a BauGB 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. Diese reichen an den Geltungsbereich heran, tangieren ihn jedoch nicht.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden weniger als 20.000 m². Konkret beträgt die zulässige Grundfläche 17.258 m² (errechnet aus der 48.978 m² großen Nettobaufläche und der festgesetzten GRZ von 0,4). Darüber hinaus handelt es sich hierbei nicht um eine Neuausweisung, lediglich um eine Überarbeitung bestehenden Baurechts. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

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).

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Stadt Kelheim nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu. Die Kreisstadt Kelheim wird als Mittel-zentrum 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 Zielkarten 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.

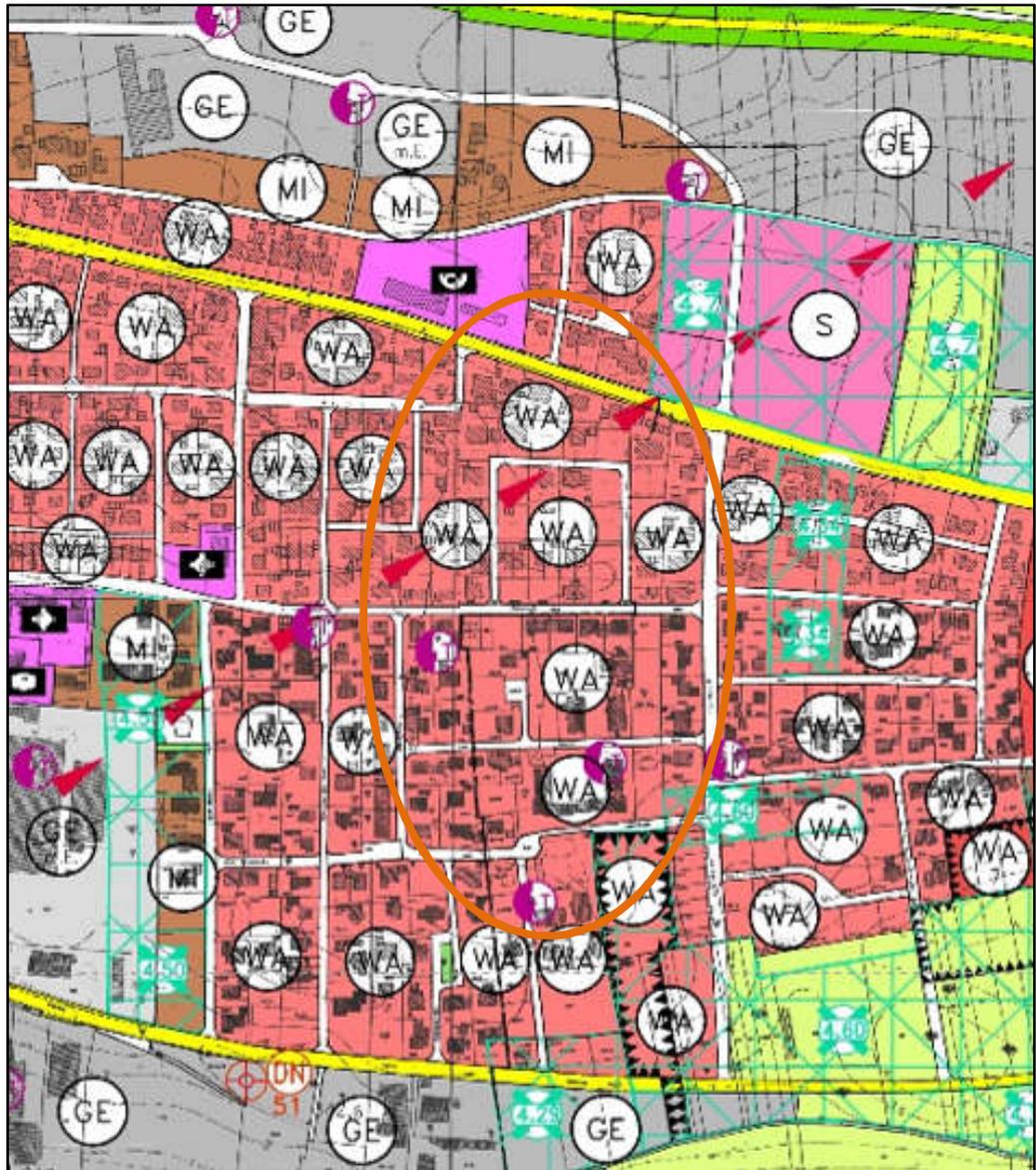
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

In nachfolgender Abbildung ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim dargestellt:



Quelle: Stadt Kelheim (verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich).

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung enthält das ABSP keine Aussagen, allerdings werden darin allgemeine Aussagen für Siedlungsbereiche getroffen. 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 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 Struktureichtums*

[...]

- *Förderung innerörtlicher bzw. ortsnaher 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, Bauschuttdeponien, 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 sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Nächstgelegene Biotopstruktur liegt ca. 160 m südöstlich des Geltungsbereiches im Bereich einer Abbaugrube (7037-0169-003 *Kiesgruben mit Pioniervegetation bei Kelheimwinzer*). Es handelt sich um einen naturnahen Gehölzbestand.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Für die Region Regensburg liegt kein Landschaftsentwicklungskonzept vor.

4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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 Vermeidungsmaßnahme, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können.

4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen

Gelände

Das Planungsgebiet ist laut BayernAtlas im Mittel eben und auf 345 m ü. NN. gelegen. Im Zuge der Planungsumsetzung ist ein detailliertes Aufmaß zu erstellen.

Baugrundverhältnisse

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

5 ATTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altlastflächen oder Altlastenverdachtsflächen. Jedoch grenzt der Geltungsbereich im Norden an die Altlastfläche KEH 4.7 mit der Katasternummer 27300058, sowie im Südosten an die Altlastfläche KEH 4.6 mit der Katasternummer 27300004. 50 m östlich der Geltungsbereichs befindet sich zudem die Altlastfläche 4.34 mit der Katasternummer 27300762. Für diese Altlastflächen liegen bereits umfangreiche Untersuchungen vor, die bei entsprechender Begründetheit und Legitimation beim Landratsamt Kelheim – Staatliches Abfallrecht – eingesehen werden können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan besteht zwar kein Altlastenverdacht, jedoch ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Aus diesem Grund sollte die Nutzung von Grundwasser in jeglicher Form, z. B. für Gartenbewässerung oder als Brauchwasser, möglichst verzichtet werden, oder aber falls doch erforderlich oder gewünscht eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen. Hinsichtlich baulicher Maßnahmen bzw. baulicher Nutzungsänderungen ist für die beabsichtigte Folgenutzung zu berücksichtigen, dass durch die hohe deponiespezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser, auch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich, im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen eine entsprechende Schadstoffbelastung aufweisen kann. Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür gegen Nachweis zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

6 DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 170 m südwestlich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7037-0138	Kelheim	Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich 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, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden, 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.

6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden bzw. registriert. Ca. 180 m westlich befindet sich folgendes Baudenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-73-137-250	Kelheim	Ev. Lukaskirche, Rotunde mit Verkleidung aus grauem Jurabuchstein und Kegeldach ohne Überstand, daran anschließend erdgeschossiger Flachdachbau aus Beton, mit Pfarrwohnung und Gemeindesaal, integrierter Glockenträger, nach Plänen von Olaf Andreas Gulbransson, 1960-62 unter Leitung von Karl H. Schwabenbauer errichtet, Oktober 2016 entwidmet; mit Ausstattung; Garage mit Gartenzugang, gleichzeitig.

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf denkmalgeschützte Bauwerke sind aufgrund des geplanten Vorhabens am betreffenden Standort im Ergebnis daher nicht zu beurteilen.

7 KLIMASCHUTZ

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, den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken.

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. Beim Pultdach ist außerdem eine extensive Dachbegrünung zulässig. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie 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 (Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

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

8 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 11.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wird 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 der Zeitraum vom 21.04.2020 bis zum 29.05.2020 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 10.08.2020 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2020 bis zum 21.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 01.03.2021 erfolgt am 01.03.2021.

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 Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Landesbund für Vogelschutz
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal + staatlich
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Stadt Kelheim
 - Bauverwaltung
 - Hochbau - Tiefbau
 - Ordnungsamt
 - Stadtkämmerei
- Stadtwerke Kelheim
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

- Nachbarkommunen:
- Stadt Abensberg
 - Markt Bad Abbach
 - Gemeinde Hausen
 - Gemeinde Ihrlerstein
 - Markt Langquaid
 - Stadt Neustadt an der Donau
 - Gemeinde Saal an der Donau
 - Gemeinde Sinzing
 - Markt Painten
 - Stadt Riedenburg
 - Gemeinde Teugn

9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

9.1 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Wie bereits unter Ziffer 3 *Ziel und Zweck der Planung* der vorliegenden Begründung ausgeführt, erfolgt durch die vorliegende Überarbeitung eine Neuordnung und Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den betreffenden Siedlungsbereich.

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

Dies erfolgt zudem unter Berücksichtigung der Anforderungen hinsichtlich der nahen Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen, 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 zuzuführen.

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 Siedlungsbereichs und somit der gesamten Stadtentwicklung gewährleisten.

9.2 Planungsinhalte

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten baulicher Nutzung vorhanden:

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO).

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden danach für das Baugebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6.

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden über die Grund- und Geschossfläche sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für die Wohngebäude sind max. drei Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II + D) zulässig. Bei den Zubehöranlagen hingegen ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen ausgerichtet.

9.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäude von maximal 3,00 m und für Hauptnutzungen für die zukünftigen Wohngebäude von max. 7,50 m definiert. Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen südlich und östlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen nördlich und westlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

9.2.5 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 7 *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.

9.3 Erschließung

9.3.1 Verkehr

Verkehrerschließung

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über den VLK (Verkehrsverbund Landkreis Kelheim) durch die Buslinien 2 und 4 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen liegen unmittelbar im Nordosten des Geltungsbereiches (Haltestelle *Kelheimwinzerstraße/ Abzw. Auf dem Sand*).

9.3.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen und wird über die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Kelheim ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

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.

Niederschlagswasserbeseitigung – 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“) 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.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 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 breitflächiger 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 Metaldächern 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.

Grundwasser

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden. Aufgrund der Nähe zur Donau ist jedoch, zumindest zeitweise (insbesondere bei Hochwasser oder Starkniederschlägen), mit höher anstehendem oder sogar geländegleichem Grundwasserstand zu rechnen.

Laut Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Weitere Angaben finden sich unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“. 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.

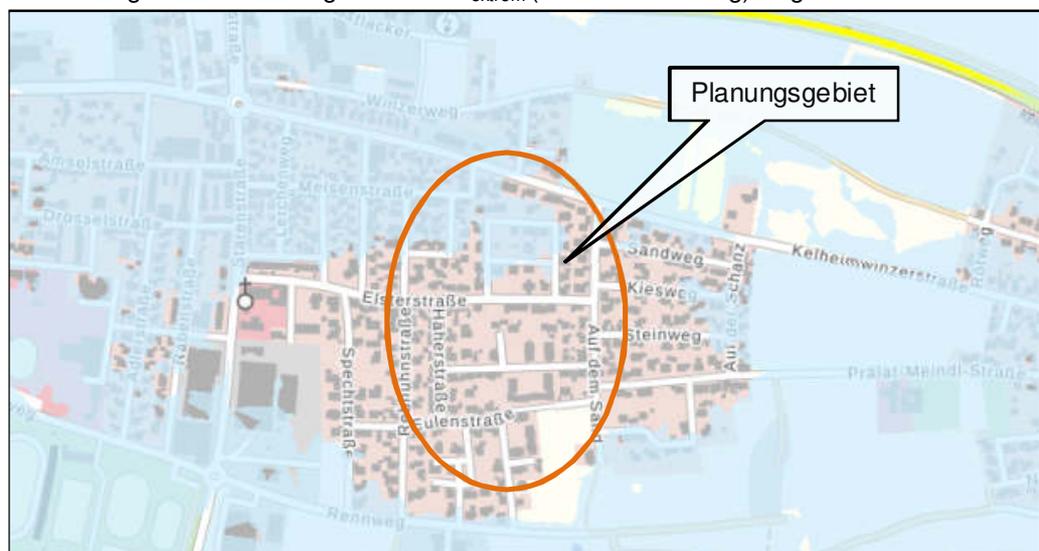
Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, sowie nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$ und HQ_{100} . Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ_{100} , also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau, sichergestellt. Der Geltungsbereich liegt jedoch vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Quelle: BayernAtlas PLUS, Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQ_{extrem} dient in erster Linie der Information. Dies 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. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu ca. 1,00 m auftreten.

In nachfolgender Abbildung ist das HQ_{extrem} (blaue Darstellung) abgebildet:



Darstellung: HQ_{extrem} (blaue Darstellung), Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de>; verändert KomPlan.

Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen. Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden. Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt. Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Es bestehen Hochwasserschutzanlagen entlang der Donau. So findet sich unmittelbar südlich des Geltungsbereiches ein Damm. Eine Behinderung dessen findet durch das Vorhaben nicht statt. Im Falle eines Hochwassers ist mit eindringendem Wasser zu rechnen.

Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten. Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere, weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden. Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Einrichtungen für Kulturgüter befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Zudem ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf die südliche im Bestand vorhandene Erschließungsstraße „Am Pflegerspitz“ auszurichten. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Ebenso verhält es sich mit der Topographie. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der vorgelagerten bestehenden Erschließungsstraße zu orientieren. Insbesondere Grundstückszufahrten orientieren sich somit auf diesem Geländeniveau. Im Ergebnis hat sich auch die Bebauung am Bestand der Erschließungsstraße sowie in Bezug der Höhenlage auf das vorhandene Gelände zu orientieren. Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten. Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig und lassen somit eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu. Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines WA werden diese Auflagen erfüllt.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Des Weiteren wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über HW_{1000} zu setzen. Gebäude sollten bis zu dieser Höhe wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallation sollte an das Extremhochwasser (HQ_{extrem}) angepasst sein.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im IÜG nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Es werden alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen und gleichzeitig werden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

9.3.3 Energie

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.

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 Strauchart 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.

9.3.4 Telekommunikation

Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

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

*Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg
Tel. 0800-3309747, Fax: 0391-580213737, Email: Planauskunft.Sued@telekom.de*

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und dass so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen schriftlich angezeigt werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

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

Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

*Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15,
90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com.*

Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.

9.3.5 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 an der Abensberger Straße, Stadt Kelheim. Hier können Wertstoffe, Bauschutt und andere zu recycelnde Materialien entsorgt werden.

Die Öffnungszeiten ist der Homepage des Landkreises Kelheim zu entnehmen.

9.4 Immissionsschutz

9.4.1 Verkehrslärm

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld verlaufen ausschließlich innerörtliche Verkehrsstraßen. Klassifizierte Straße verlaufen nicht im Nahbereich. Die nördlich verlaufende *Kelheimwinzerstraße* stellt zwar eine innerörtliche Hauptverkehrsachse dar, jedoch ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und infrastrukturell entsprechend ausgebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits auf allen Parzellen grundsätzlich Baurecht. Gänzliche Neuausweisungen von Wohngebietsflächen erfolgen nicht.

Zudem umfasst der Überarbeitungsstatus des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ vornehmlich die Neuordnung der Festsetzungen zu den baulichen Anlagen sowie die Regelung der Altlastenthematik.

9.4.2 Gewerbelärm

Weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch in dessen Nahbereich gibt es Misch- oder Gewerbegebietsflächen.

Im Zuge dieser Planung erfolgt keine Veränderung der Bestandssituation. Eine Beurteilungsrelevanz hinsichtlich Gewerbelärms wird daher gegenwärtig nicht gesehen.

9.4.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind, zumindest in randlichen Teilbereichen des Geltungsbereiches, zu erwarten, da nordöstlich 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.

9.5 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 Feuerweggesetzes (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 Rohrnetzrechnung 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 Kommune zu tragen.

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

10 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

10.1 Grünordnerisches Konzept

Das bisherige grünordnerische Konzept wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht berührt und bleibt daher vollumfänglich erhalten. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung weiterhin nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert sind und den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen damit Rechnung getragen wird.

Das grünordnerische Konzept sieht Eingrünungsmaßnahmen zwischen benachbarten Grundstücken in Form von Baum- und Strauchpflanzungen sowie vereinzelt Solitär-bäumen vor. Die geplanten sowie bestehenden festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

10.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten /-informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, München, 2003).

10.2.1 Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist bis auf elf Parzellen vollständig bebaut. Beim Vegetationsbestand handelt es sich daher im Wesentlichen um typische Siedlungsgärten mit mal mehr, mal weniger naturnaher Ausstattung.

Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Zudem ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches der markante Gehölzbestand im Biergarten der dortigen Gaststätte zu erwähnen. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es ansonsten insgesamt selten. Auf den bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Im Betrachtungsraum sind demnach bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden. Es liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen und nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor. Während der Bauarbeiten werden Vögel oder andere Arten aufgrund der städtebaulichen Struktur, der Durchgrünung sowie der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten bzgl. Bäume und Sträucher finden.

Der Geltungsbereich für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

10.2.2 Boden

Das Planungsgebiet zählt zur geologischen Raumeinheit Südliche Frankenalb und darin nach der geologischen Karte 1: 500.000 zur geologischen Einheit Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig. Die Bodennutzung ist überwiegend anthropogen überprägt, neben den bestehenden Gebäuden, Versiegelungen und Teilversiegelungen herrschen intensiv gepflegte Hausgärten vor.

Bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen wird auf die Aussagen unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen. Bzgl. den Untergrundverhältnissen wird auf *Ziffer 4.3.9 Gelände/ Baugrundverhältnisse* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen.

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

10.2.3 Wasser

Grundwasser:

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

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.

Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser:

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Laut dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) liegt das Planungsgebiet teilweise in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

10.2.4 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 7° 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.

10.2.5 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 des großen innerörtlichen Hauptverkehrsweges *Kelheimwinzerstraße* weist das Ortsbild einen städtisch geprägten Charakter mit großvolumigen Gebäuden und stark untergeordneter Grünstrukturen auf.

Eine Funktion zur Erholungseignung ist im Geltungsbereich selbst nicht gegeben.

10.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nach § 1a 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. Zudem liegt der Versiegelungsgrad der Planung nicht über dem Versiegelungsgrad des Bestandes.

11 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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 (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9 b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<http://finsnat.bayern.de/finweb/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region-regensburg.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

Anhang 1 - Fotodokumentation – Bestand



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Osten



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Westen



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Nordwesten



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Südwesten



Blick von der Kelheimwinzerstraße auf den Umgriff der Planung in Blickrichtung Nordwesten



Blick von der Zeisigstraße auf das bestehende Gasthaus in Blickrichtung Nordosten



Blick vom Elsterring auf ein Mehrfamilienhaus in Blickrichtung Osten



Blick vom Elsterring auf ein Doppelhaus in Blickrichtung Südosten



Blick vom Elsterring auf ein neu errichtetes Gebäude in Südwesten



Blick auf zwei unbebaute Flurstücke an der Kreuzung Elsterring/ Elsterstraße



Blick auf den Elsterring in Blickrichtung Norden



Blick auf eine unbebaute Zelle am Elsterring in Blickrichtung Osten

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 13

KELHEIMWINZER - GEISHOF – ÜBERARBEITUNG

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
E-Mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 19-1113_BBP

Stand: 01.03.2021



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE	5
1 LAGE IM RAUM	7
2 INSTRUKTIONSGEBIET	7
2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes	7
2.2 Bestandsbeschreibung	9
2.3 Flächenbilanz	9
2.4 Erschließungskosten.....	10
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	10
4 RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1 Rechtsverhältnisse.....	11
4.2 Umweltprüfung	11
4.3 Planungsvorgaben.....	12
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	12
4.3.2 Regionalplan	12
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	12
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	14
4.3.5 Biotopkartierung.....	15
4.3.6 Artenschutzkartierung.....	15
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept.....	15
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	16
4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen.....	16
5 ALTLASTEN.....	16
6 DENKMALSCHUTZ.....	17
6.1 Bodendenkmäler.....	17
6.2 Baudenkmäler	18
7 KLIMASCHUTZ.....	18
8 VERFAHRENSHINWEISE	19
9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	20
9.1 Städtebauliches Konzept.....	20
9.2 Planungsinhalte.....	20
9.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
9.2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
9.2.3 Höhenentwicklung	21
9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
9.2.5 Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.3 Erschließung.....	21
9.3.1 Verkehr.....	21
9.3.2 Wasserwirtschaft	22
9.3.3 Energie.....	25
9.3.4 Telekommunikation	26
9.3.5 Abfallentsorgung.....	26
9.4 Immissionsschutz.....	27
9.4.1 Verkehrslärm.....	27
9.4.2 Gewerbelärm	27
9.4.3 Sport- und Freizeitlärm	27
9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen.....	27
9.5 Brandschutz.....	28

10	AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN.....	29
10.1	Grünordnerisches Konzept.....	29
10.2	Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes	29
10.2.1	Arten und Lebensräume.....	29
10.2.2	Boden.....	29
10.2.3	Wasser	30
10.2.4	Klima und Luft.....	30
10.2.5	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	30
10.3	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	31
11	VERWENDETE UNTERLAGEN	32

ANHANG 1

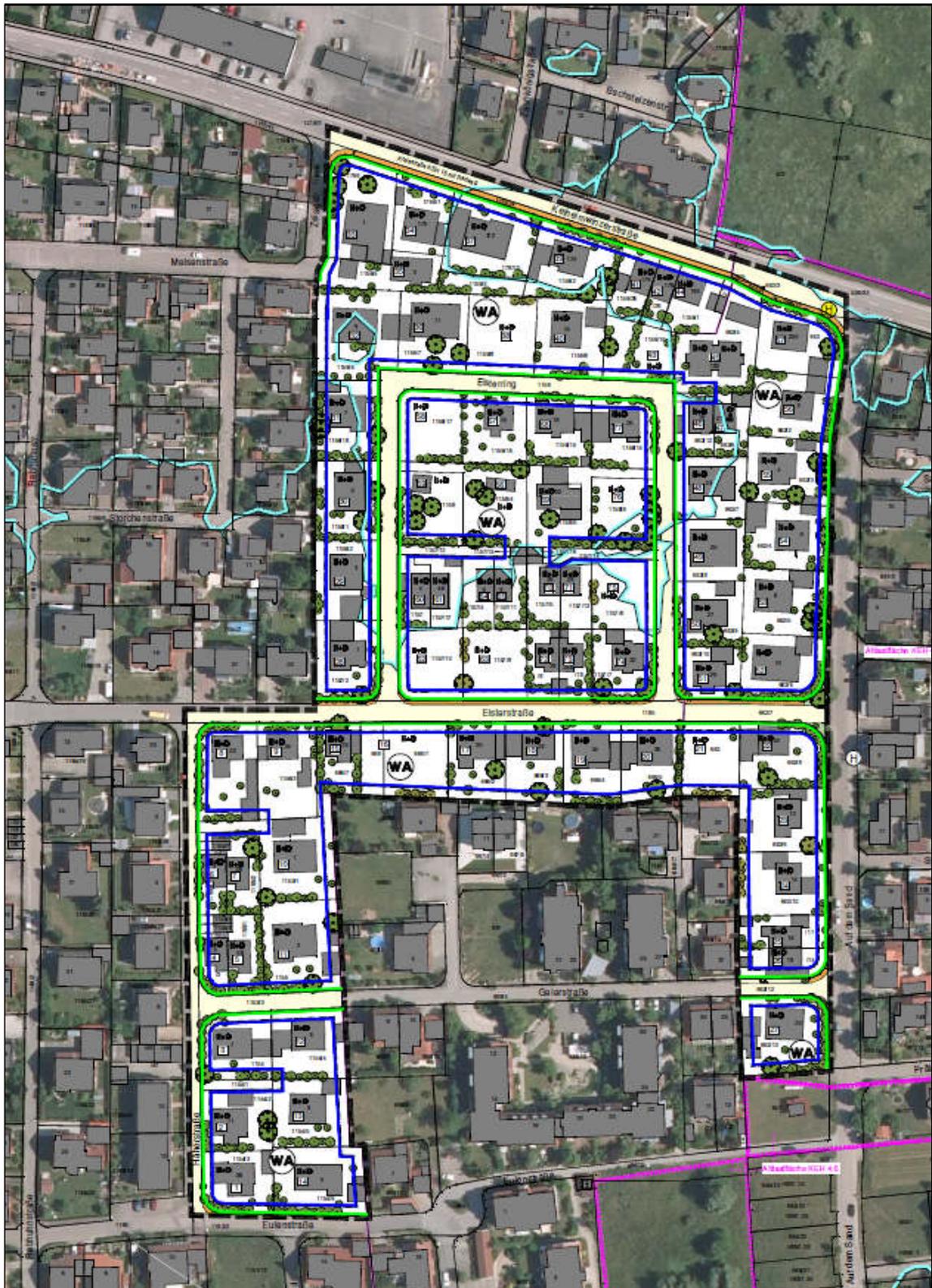
Fotodokumentation – Bestand

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung nicht maßstäblich).

Lageplan – Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:500; Darstellung nicht maßstäblich).

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

2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Der Planungsumgriff des Geltungsbereiches beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ liegen nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheim (TF = Teilfläche):

Fl.-Nrn. 1153/1, 1153/2 TF, 1153/3, 1154, 1154/1, 1154/2, 1154/3, 1154/4, 1154/5, 1154/6, 1155, 1155/1, 1155/2, 1155/3, 1155/4, 1155/5, 1155/6, 1155/7, 1155/8, 1155/9, 1156/3, 1157, 1157/2, 1157/4, 1157/5, 1157/6, 1157/7, 1157/8, 1157/9, 1157/10, 1157/11, 1157/12, 1157/13, 1157/14, 1157/15, 1157/16, 1157/17, 1157/18, 1158, 1158/1, 1158/2, 1158/4, 1158/5, 1158/6, 1159, 1159/1, 1159/2, 1159/3, 1159/5, 1159/6, 1159/7, 1159/8, 1159/9, 1159/10, 1159/14, 1159/15, 1159/16, 1159/17, 1159/18, 1159/24, 1159/25, 1159/26, 1159/27, 1164/1, 1165/40 TF, 1185 TF, 1216/2 TF, 1796, 1796/1, 1797/2,

sowie nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheimwinzer:

Fl.-Nrn. 526/5, 526/33 TF, 661 TF, 662, 662/2, 662/3, 662/4, 662/5, 662/6, 662/7, 662/8, 662/9, 662/10, 662/11, 662/12, 662/13, 662/14, 662/16, 663, 663/2, 663/3, 663/5, 663/6, 663/7, 663/8, 663/9, 663/10, 663/11, 663/12, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 666/7.

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Kelheimwinzerstraße, Fl.-Nr. 1216/2 der Gemarkung Kelheim und Fl.-Nr. 526/33 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl.-Nrn. 1796, 1159/5, 1159/6, 1159/18, 1158/1, 1158/2, 1157/2, sowie die Häherstraße Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim;
- im Süden: Eulenstraße, Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim sowie die südliche Grundstücksgrenze Fl.-Nrn. 666/7, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 663, und 662/13 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Osten: Straße „Auf dem Sand“, Fl.-Nr. 661 der Gemarkung Kelheimwinzer.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Luftbildes überlagert mit der digitalen Flurkarte:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:1000; Darstellung nicht maßstäblich).

2.2 Bestandsbeschreibung

Beschreibung des Standortes

Der Umgriff der Planung liegt südlich der *Kelheimwinzerstraße* und reicht bis zur südlichen Häuserreihe an der *Elsterstraße*. Das Plangebiet erstreckt sich folglich um den *Elsterring* und wird im Osten durch die Straße *Auf dem Sand* begrenzt, im Westen endet das Plangebiet auf Höhe der *Zeisigstraße*. Im Süden verzweigt sich der Umgriff Richtung Osten und Westen bis zur *Geierstraße* bzw. *Eulenstraße*.

Der Planungsumgriff ist umgeben von einer gewachsenen Siedlungsstruktur, lediglich nordöstlich der *Kelheimwinzerstraße* findet sich überwiegend extensiv genutztes Grünland mit stellenweise aufkommender Sukzession. Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es insgesamt selten. Auf den elf bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Aktuell sind die Grundstücksbereiche mit einer maximal dreigeschossigen Wohnsiedlung bebaut. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden. Im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs befindet sich eine Gastwirtschaft mit einem markanten Gehölzbestand im dazugehörigen Biergarten.

Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der Einheit *D 61, Fränkische Alb*. Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten befindet sich das Gebiet im *Donaudurchbruch Neuburg (082-B)*.

2.3 Flächenbilanz

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100 %	48.978
abzgl. Erschließungsflächen		
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.486 m ²	
- Geh- und Radweg	348 m ²	
Nettobaufläche		
- Bereits bebaute Parzellen	36.550 m ²	
- Unbebaute Parzellen	6.594 m ²	
	88,1 %	43.144

2.4 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 erforderliche Kostenaufwand richtet sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ (Nachverdichtungen, in der Vergangenheit und aktuell gestellte Bauvoranfragen und Bauanträge) ist es erforderlich, den mittlerweile 52 Jahre alten Bebauungsplan, der im Jahre 1970 durch ein Deckblatt Nr. 01 etwas überplant wurde, auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird mit dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

Inhalt dieser Überarbeitung ist unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen), sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Der Gebietscharakter innerhalb des Geltungsbereiches, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht verändert. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung

Die 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 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Baurecht liegt somit für den vollständigen Überarbeitungsbereich vor.

Die vollständige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Begründet ist die Anwendung des § 13a BauGB 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. Diese reichen an den Geltungsbereich heran, tangieren ihn jedoch nicht.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden weniger als 20.000 m². Konkret beträgt die zulässige Grundfläche 17.258 m² (errechnet aus der 48.978 m² großen Nettobaufläche und der festgesetzten GRZ von 0,4). Darüber hinaus handelt es sich hierbei nicht um eine Neuausweisung, lediglich um eine Überarbeitung bestehenden Baurechts. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

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).

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Stadt Kelheim nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu. Die Kreisstadt Kelheim wird als Mittel-zentrum 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 Zielkarten 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.

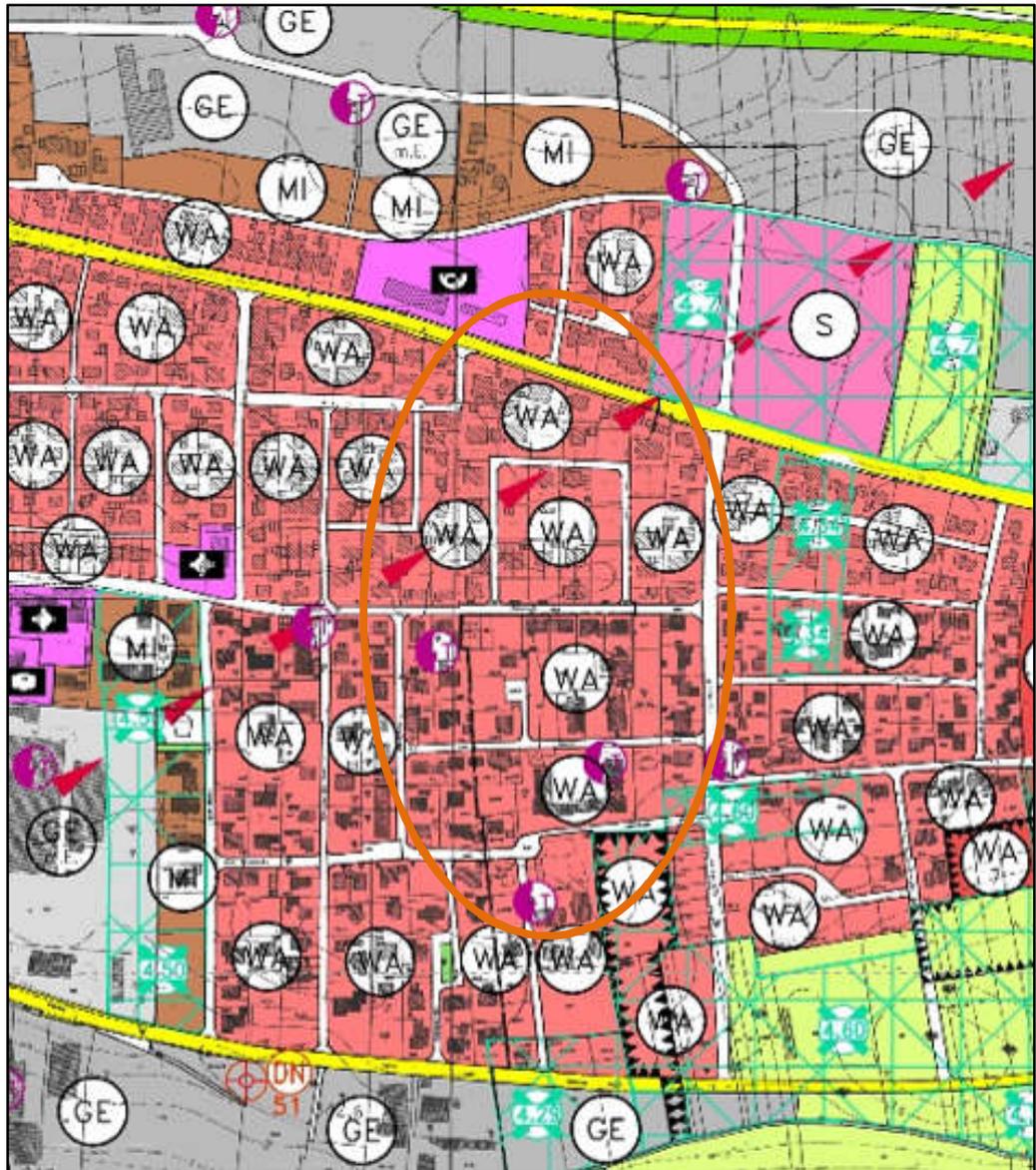
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

In nachfolgender Abbildung ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim dargestellt:



Quelle: Stadt Kelheim (verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich).

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung enthält das ABSP keine Aussagen, allerdings werden darin allgemeine Aussagen für Siedlungsbereiche getroffen. 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 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 Struktureichtums*

[...]

- *Förderung innerörtlicher bzw. ortsnaher extensiv genutzter Streuobstwiesen insbesondere zur Ortsrandeingrünung bei Neubausiedlungen*
- *Umwandlung von Gehölzpflanzungen zu naturnahen Gebüschern 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

- *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 sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Nächstgelegene Biotopstruktur liegt ca. 160 m südöstlich des Geltungsbereiches im Bereich einer Abbaugrube (7037-0169-003 *Kiesgruben mit Pioniervegetation bei Kelheimwinzer*). Es handelt sich um einen naturnahen Gehölzbestand.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Für die Region Regensburg liegt kein Landschaftsentwicklungskonzept vor.

4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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 Vermeidungsmaßnahme, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können.

4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen

Gelände

Das Planungsgebiet ist laut BayernAtlas im Mittel eben und auf 345 m ü. NN. gelegen. Im Zuge der Planungsumsetzung ist ein detailliertes Aufmaß zu erstellen.

Baugrundverhältnisse

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

5 ATTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altlastflächen oder Altlastenverdachtsflächen. Jedoch grenzt der Geltungsbereich im Norden an die Altlastfläche KEH 4.7 mit der Katasternummer 27300058, sowie im Südosten an die Altlastfläche KEH 4.6 mit der Katasternummer 27300004. 50 m östlich der Geltungsbereichs befindet sich zudem die Altlastfläche 4.34 mit der Katasternummer 27300762. Für diese Altlastflächen liegen bereits umfangreiche Untersuchungen vor, die bei entsprechender Begründetheit und Legitimation beim Landratsamt Kelheim – Staatliches Abfallrecht – eingesehen werden können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan besteht zwar kein Altlastenverdacht, jedoch ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Aus diesem Grund sollte die Nutzung von Grundwasser in jeglicher Form, z. B. für Gartenbewässerung oder als Brauchwasser, möglichst verzichtet werden, oder aber falls doch erforderlich oder gewünscht eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen. Hinsichtlich baulicher Maßnahmen bzw. baulicher Nutzungsänderungen ist für die beabsichtigte Folgenutzung zu berücksichtigen, dass durch die hohe deponiespezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser, auch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich, im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen eine entsprechende Schadstoffbelastung aufweisen kann. Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür gegen Nachweis zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

6 DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 170 m südwestlich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7037-0138	Kelheim	Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich 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, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden, 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.

6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden bzw. registriert. Ca. 180 m westlich befindet sich folgendes Baudenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-73-137-250	Kelheim	Ev. Lukaskirche, Rotunde mit Verkleidung aus grauem Jurabuchstein und Kegeldach ohne Überstand, daran anschließend erdgeschossiger Flachdachbau aus Beton, mit Pfarrwohnung und Gemeindesaal, integrierter Glockenträger, nach Plänen von Olaf Andreas Gulbransson, 1960-62 unter Leitung von Karl H. Schwabenbauer errichtet, Oktober 2016 entwidmet; mit Ausstattung; Garage mit Gartenzugang, gleichzeitig.

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf denkmalgeschützte Bauwerke sind aufgrund des geplanten Vorhabens am betreffenden Standort im Ergebnis daher nicht zu beurteilen.

7 KLIMASCHUTZ

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, den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken.

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. Beim Pultdach ist außerdem eine extensive Dachbegrünung zulässig. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie 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 (Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

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

8 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 11.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wird 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 der Zeitraum vom 21.04.2020 bis zum 29.05.2020 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 10.08.2020 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2020 bis zum 21.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 01.03.2021 erfolgt am 01.03.2021.

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 Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Landesbund für Vogelschutz
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal + staatlich
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Stadt Kelheim
 - Bauverwaltung
 - Hochbau - Tiefbau
 - Ordnungsamt
 - Stadtkämmerei
- Stadtwerke Kelheim
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

- Nachbarkommunen:
- Stadt Abensberg
 - Markt Bad Abbach
 - Gemeinde Hausen
 - Gemeinde Ihrlerstein
 - Markt Langquaid
 - Stadt Neustadt an der Donau
 - Gemeinde Saal an der Donau
 - Gemeinde Sinzing
 - Markt Painten
 - Stadt Riedenburg
 - Gemeinde Teugn

9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

9.1 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Wie bereits unter Ziffer 3 *Ziel und Zweck der Planung* der vorliegenden Begründung ausgeführt, erfolgt durch die vorliegende Überarbeitung eine Neuordnung und Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den betreffenden Siedlungsbereich.

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

Dies erfolgt zudem unter Berücksichtigung der Anforderungen hinsichtlich der nahen Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen, 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 zuzuführen.

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 Siedlungsbereichs und somit der gesamten Stadtentwicklung gewährleisten.

9.2 Planungsinhalte

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten baulicher Nutzung vorhanden:

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO).

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden danach für das Baugebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6.

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden über die Grund- und Geschossfläche sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für die Wohngebäude sind max. drei Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II + D) zulässig. Bei den Zubehöranlagen hingegen ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen ausgerichtet.

9.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäude von maximal 3,00 m und für Hauptnutzungen für die zukünftigen Wohngebäude von max. 7,50 m definiert. Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen südlich und östlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen nördlich und westlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

9.2.5 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 7 *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.

9.3 Erschließung

9.3.1 Verkehr

Verkehrerschließung

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über den VLK (Verkehrsverbund Landkreis Kelheim) durch die Buslinien 2 und 4 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen liegen unmittelbar im Nordosten des Geltungsbereiches (Haltestelle *Kelheimwinzerstraße/ Abzw. Auf dem Sand*).

9.3.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen und wird über die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Kelheim ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

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.

Niederschlagswasserbeseitigung – 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“) 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.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 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 breitflächiger 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 Metaldächern 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.

Grundwasser

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden. Aufgrund der Nähe zur Donau ist jedoch, zumindest zeitweise (insbesondere bei Hochwasser oder Starkniederschlägen), mit höher anstehendem oder sogar geländegleichem Grundwasserstand zu rechnen.

Laut Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Weitere Angaben finden sich unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“. 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.

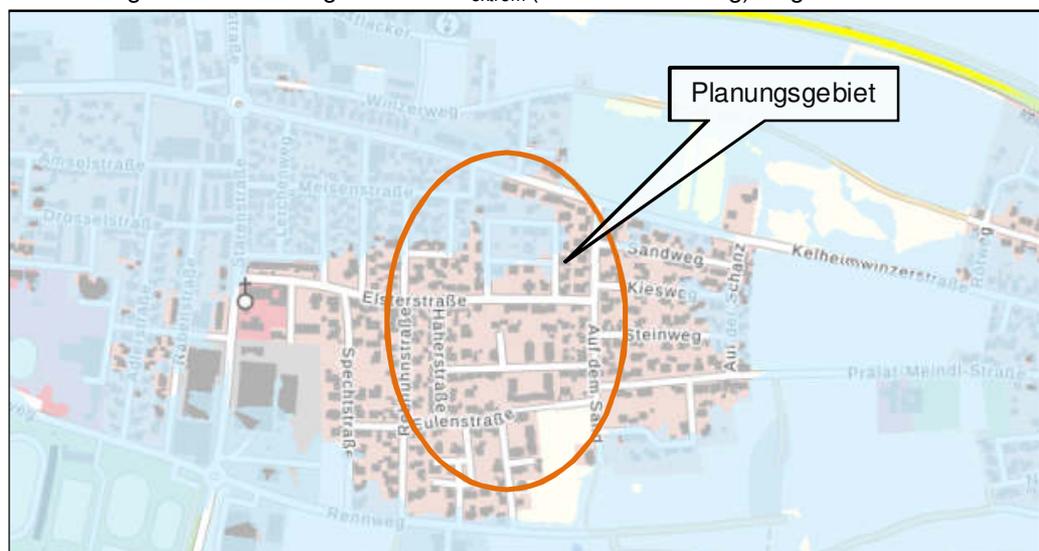
Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, sowie nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$ und HQ_{100} . Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ_{100} , also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau, sichergestellt. Der Geltungsbereich liegt jedoch vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Quelle: BayernAtlas PLUS, Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQ_{extrem} dient in erster Linie der Information. Dies 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. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu ca. 1,00 m auftreten.

In nachfolgender Abbildung ist das HQ_{extrem} (blaue Darstellung) abgebildet:



Darstellung: HQ_{extrem} (blaue Darstellung), Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de>; verändert KomPlan.

Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen. Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden. Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt. Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Es bestehen Hochwasserschutzanlagen entlang der Donau. So findet sich unmittelbar südlich des Geltungsbereiches ein Damm. Eine Behinderung dessen findet durch das Vorhaben nicht statt. Im Falle eines Hochwassers ist mit eindringendem Wasser zu rechnen.

Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten. Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere, weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden. Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Einrichtungen für Kulturgüter befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Zudem ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf die südliche im Bestand vorhandene Erschließungsstraße „Am Pflegerspitz“ auszurichten. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Ebenso verhält es sich mit der Topographie. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der vorgelagerten bestehenden Erschließungsstraße zu orientieren. Insbesondere Grundstückszufahrten orientieren sich somit auf diesem Geländeniveau. Im Ergebnis hat sich auch die Bebauung am Bestand der Erschließungsstraße sowie in Bezug der Höhenlage auf das vorhandene Gelände zu orientieren. Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten. Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig und lassen somit eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu. Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines WA werden diese Auflagen erfüllt.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Des Weiteren wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über HW_{1000} zu setzen. Gebäude sollten bis zu dieser Höhe wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallation sollte an das Extremhochwasser (HQ_{extrem}) angepasst sein.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im IÜG nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Es werden alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen und gleichzeitig werden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

9.3.3 Energie

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.

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 Strauchart 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.

9.3.4 Telekommunikation

Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

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

*Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg
Tel. 0800-3309747, Fax: 0391-580213737, Email: Planauskunft.Sued@telekom.de*

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und dass so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen schriftlich angezeigt werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

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

Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

*Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15,
90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com.*

Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.

9.3.5 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 an der Abensberger Straße, Stadt Kelheim. Hier können Wertstoffe, Bauschutt und andere zu recycelnde Materialien entsorgt werden.

Die Öffnungszeit ist der Homepage des Landkreises Kelheim zu entnehmen.

9.4 Immissionsschutz

9.4.1 Verkehrslärm

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld verlaufen ausschließlich innerörtliche Verkehrsstraßen. Klassifizierte Straße verlaufen nicht im Nahbereich. Die nördlich verlaufende *Kelheimwinzerstraße* stellt zwar eine innerörtliche Hauptverkehrsachse dar, jedoch ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und infrastrukturell entsprechend ausgebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits auf allen Parzellen grundsätzlich Baurecht. Gänzliche Neuausweisungen von Wohngebietsflächen erfolgen nicht.

Zudem umfasst der Überarbeitungsstatus des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ vornehmlich die Neuordnung der Festsetzungen zu den baulichen Anlagen sowie die Regelung der Altlastenthematik.

9.4.2 Gewerbelärm

Weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch in dessen Nahbereich gibt es Misch- oder Gewerbegebietsflächen.

Im Zuge dieser Planung erfolgt keine Veränderung der Bestandssituation. Eine Beurteilungsrelevanz hinsichtlich Gewerbelärms wird daher gegenwärtig nicht gesehen.

9.4.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind, zumindest in randlichen Teilbereichen des Geltungsbereiches, zu erwarten, da nordöstlich 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.

9.5 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 Feuerweggesetzes (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 Rohrnetzrechnung 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 Kommune zu tragen.

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

10 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

10.1 Grünordnerisches Konzept

Das bisherige grünordnerische Konzept wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht berührt und bleibt daher vollumfänglich erhalten. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung weiterhin nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert sind und den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen damit Rechnung getragen wird.

Das grünordnerische Konzept sieht Eingrünungsmaßnahmen zwischen benachbarten Grundstücken in Form von Baum- und Strauchpflanzungen sowie vereinzelt Solitär-bäumen vor. Die geplanten sowie bestehenden festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

10.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten /-informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, München, 2003).

10.2.1 Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist bis auf elf Parzellen vollständig bebaut. Beim Vegetationsbestand handelt es sich daher im Wesentlichen um typische Siedlungsgärten mit mal mehr, mal weniger naturnaher Ausstattung.

Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Zudem ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches der markante Gehölzbestand im Biergarten der dortigen Gaststätte zu erwähnen. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es ansonsten insgesamt selten. Auf den bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Im Betrachtungsraum sind demnach bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden. Es liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen und nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor. Während der Bauarbeiten werden Vögel oder andere Arten aufgrund der städtebaulichen Struktur, der Durchgrünung sowie der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten bzgl. Bäume und Sträucher finden.

Der Geltungsbereich für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

10.2.2 Boden

Das Planungsgebiet zählt zur geologischen Raumeinheit Südliche Frankenalb und darin nach der geologischen Karte 1: 500.000 zur geologischen Einheit Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig. Die Bodennutzung ist überwiegend anthropogen überprägt, neben den bestehenden Gebäuden, Versiegelungen und Teilversiegelungen herrschen intensiv gepflegte Hausgärten vor.

Bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen wird auf die Aussagen unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen. Bzgl. den Untergrundverhältnissen wird auf *Ziffer 4.3.9 Gelände/ Baugrundverhältnisse* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen.

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

10.2.3 Wasser

Grundwasser:

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

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.

Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser:

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Laut dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) liegt das Planungsgebiet teilweise in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

10.2.4 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 7° 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.

10.2.5 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 des großen innerörtlichen Hauptverkehrsweges *Kelheimwinzerstraße* weist das Ortsbild einen städtisch geprägten Charakter mit großvolumigen Gebäuden und stark untergeordneter Grünstrukturen auf.

Eine Funktion zur Erholungseignung ist im Geltungsbereich selbst nicht gegeben.

10.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nach § 1a 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. Zudem liegt der Versiegelungsgrad der Planung nicht über dem Versiegelungsgrad des Bestandes.

11 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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 (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9 b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<http://finsnat.bayern.de/finweb/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region-regensburg.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

Anhang 1 - Fotodokumentation – Bestand



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Osten



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Westen



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Nordwesten



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Südwesten



Blick von der Kelheimwinzerstraße auf den Umgriff der Planung in Blickrichtung Nordwesten



Blick von der Zeisigstraße auf das bestehende Gasthaus in Blickrichtung Nordosten



Blick vom Elsterring auf ein Mehrfamilienhaus in Blickrichtung Osten



Blick vom Elsterring auf ein Doppelhaus in Blickrichtung Südosten



Blick vom Elsterring auf ein neu errichtetes Gebäude in Südwesten



Blick auf zwei unbebaute Flurstücke an der Kreuzung Elsterring/ Elsterstraße



Blick auf den Elsterring in Blickrichtung Norden



Blick auf eine unbebaute Zelle am Elsterring in Blickrichtung Osten

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 13

KELHEIMWINZER - GEISHOF – ÜBERARBEITUNG

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
E-Mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 19-1113_BBP

Stand: 01.03.2021



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE	5
1 LAGE IM RAUM	7
2 INSTRUKTIONSGEBIET	7
2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes	7
2.2 Bestandsbeschreibung	9
2.3 Flächenbilanz	9
2.4 Erschließungskosten.....	10
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	10
4 RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1 Rechtsverhältnisse.....	11
4.2 Umweltprüfung	11
4.3 Planungsvorgaben.....	12
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	12
4.3.2 Regionalplan	12
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	12
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	14
4.3.5 Biotopkartierung.....	15
4.3.6 Artenschutzkartierung.....	15
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept.....	15
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	16
4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen.....	16
5 ALTLASTEN.....	16
6 DENKMALSCHUTZ.....	17
6.1 Bodendenkmäler.....	17
6.2 Baudenkmäler	18
7 KLIMASCHUTZ.....	18
8 VERFAHRENSHINWEISE	19
9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	20
9.1 Städtebauliches Konzept.....	20
9.2 Planungsinhalte.....	20
9.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
9.2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
9.2.3 Höhenentwicklung	21
9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
9.2.5 Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.3 Erschließung.....	21
9.3.1 Verkehr.....	21
9.3.2 Wasserwirtschaft	22
9.3.3 Energie.....	25
9.3.4 Telekommunikation	26
9.3.5 Abfallentsorgung.....	26
9.4 Immissionsschutz.....	27
9.4.1 Verkehrslärm.....	27
9.4.2 Gewerbelärm	27
9.4.3 Sport- und Freizeitlärm	27
9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen.....	27
9.5 Brandschutz.....	28

10	AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN.....	29
10.1	Grünordnerisches Konzept.....	29
10.2	Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes	29
10.2.1	Arten und Lebensräume.....	29
10.2.2	Boden.....	29
10.2.3	Wasser	30
10.2.4	Klima und Luft.....	30
10.2.5	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	30
10.3	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	31
11	VERWENDETE UNTERLAGEN	32

ANHANG 1

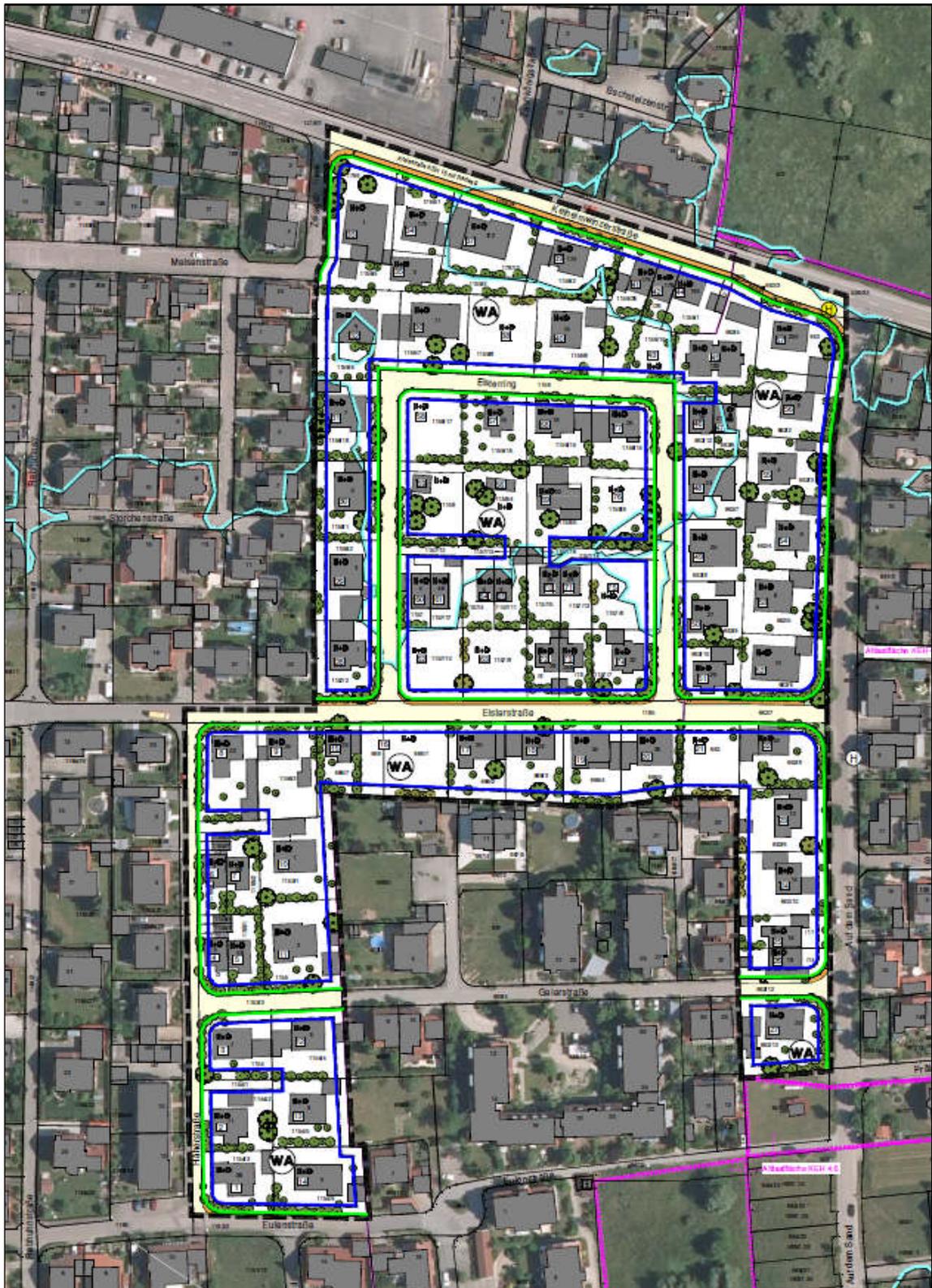
Fotodokumentation – Bestand

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung nicht maßstäblich).

Lageplan – Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:500; Darstellung nicht maßstäblich).

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

2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Der Planungsumgriff des Geltungsbereiches beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ liegen nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheim (TF = Teilfläche):

Fl.-Nrn. 1153/1, 1153/2 TF, 1153/3, 1154, 1154/1, 1154/2, 1154/3, 1154/4, 1154/5, 1154/6, 1155, 1155/1, 1155/2, 1155/3, 1155/4, 1155/5, 1155/6, 1155/7, 1155/8, 1155/9, 1156/3, 1157, 1157/2, 1157/4, 1157/5, 1157/6, 1157/7, 1157/8, 1157/9, 1157/10, 1157/11, 1157/12, 1157/13, 1157/14, 1157/15, 1157/16, 1157/17, 1157/18, 1158, 1158/1, 1158/2, 1158/4, 1158/5, 1158/6, 1159, 1159/1, 1159/2, 1159/3, 1159/5, 1159/6, 1159/7, 1159/8, 1159/9, 1159/10, 1159/14, 1159/15, 1159/16, 1159/17, 1159/18, 1159/24, 1159/25, 1159/26, 1159/27, 1164/1, 1165/40 TF, 1185 TF, 1216/2 TF, 1796, 1796/1, 1797/2,

sowie nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheimwinzer:

Fl.-Nrn. 526/5, 526/33 TF, 661 TF, 662, 662/2, 662/3, 662/4, 662/5, 662/6, 662/7, 662/8, 662/9, 662/10, 662/11, 662/12, 662/13, 662/14, 662/16, 663, 663/2, 663/3, 663/5, 663/6, 663/7, 663/8, 663/9, 663/10, 663/11, 663/12, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 666/7.

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Kelheimwinzerstraße, Fl.-Nr. 1216/2 der Gemarkung Kelheim und Fl.-Nr. 526/33 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl.-Nrn. 1796, 1159/5, 1159/6, 1159/18, 1158/1, 1158/2, 1157/2, sowie die Häherstraße Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim;
- im Süden: Eulenstraße, Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim sowie die südliche Grundstücksgrenze Fl.-Nrn. 666/7, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 663, und 662/13 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Osten: Straße „Auf dem Sand“, Fl.-Nr. 661 der Gemarkung Kelheimwinzer.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Luftbildes überlagert mit der digitalen Flurkarte:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:1000; Darstellung nicht maßstäblich).

2.2 Bestandsbeschreibung

Beschreibung des Standortes

Der Umgriff der Planung liegt südlich der *Kelheimwinzerstraße* und reicht bis zur südlichen Häuserreihe an der *Elsterstraße*. Das Plangebiet erstreckt sich folglich um den *Elsterring* und wird im Osten durch die Straße *Auf dem Sand* begrenzt, im Westen endet das Plangebiet auf Höhe der *Zeisigstraße*. Im Süden verzweigt sich der Umgriff Richtung Osten und Westen bis zur *Geierstraße* bzw. *Eulenstraße*.

Der Planungsumgriff ist umgeben von einer gewachsenen Siedlungsstruktur, lediglich nordöstlich der *Kelheimwinzerstraße* findet sich überwiegend extensiv genutztes Grünland mit stellenweise aufkommender Sukzession. Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es insgesamt selten. Auf den elf bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Aktuell sind die Grundstücksbereiche mit einer maximal dreigeschossigen Wohnsiedlung bebaut. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden. Im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs befindet sich eine Gastwirtschaft mit einem markanten Gehölzbestand im dazugehörigen Biergarten.

Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der Einheit *D 61, Fränkische Alb*. Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten befindet sich das Gebiet im *Donaudurchbruch Neuburg (082-B)*.

2.3 Flächenbilanz

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100 %	48.978
abzgl. Erschließungsflächen		
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.486 m ²	
- Geh- und Radweg	348 m ²	
Nettobaufläche		
- Bereits bebaute Parzellen	36.550 m ²	
- Unbebaute Parzellen	6.594 m ²	
	88,1 %	43.144

2.4 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 erforderliche Kostenaufwand richtet sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ (Nachverdichtungen, in der Vergangenheit und aktuell gestellte Bauvoranfragen und Bauanträge) ist es erforderlich, den mittlerweile 52 Jahre alten Bebauungsplan, der im Jahre 1970 durch ein Deckblatt Nr. 01 etwas überplant wurde, auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird mit dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

Inhalt dieser Überarbeitung ist unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen), sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Der Gebietscharakter innerhalb des Geltungsbereiches, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht verändert. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung

Die 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 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Baurecht liegt somit für den vollständigen Überarbeitungsbereich vor.

Die vollständige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Begründet ist die Anwendung des § 13a BauGB 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. Diese reichen an den Geltungsbereich heran, tangieren ihn jedoch nicht.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden weniger als 20.000 m². Konkret beträgt die zulässige Grundfläche 17.258 m² (errechnet aus der 48.978 m² großen Nettobaufläche und der festgesetzten GRZ von 0,4). Darüber hinaus handelt es sich hierbei nicht um eine Neuausweisung, lediglich um eine Überarbeitung bestehenden Baurechts. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

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).

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Stadt Kelheim nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu. Die Kreisstadt Kelheim wird als Mittel-zentrum 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 Zielkarten 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.

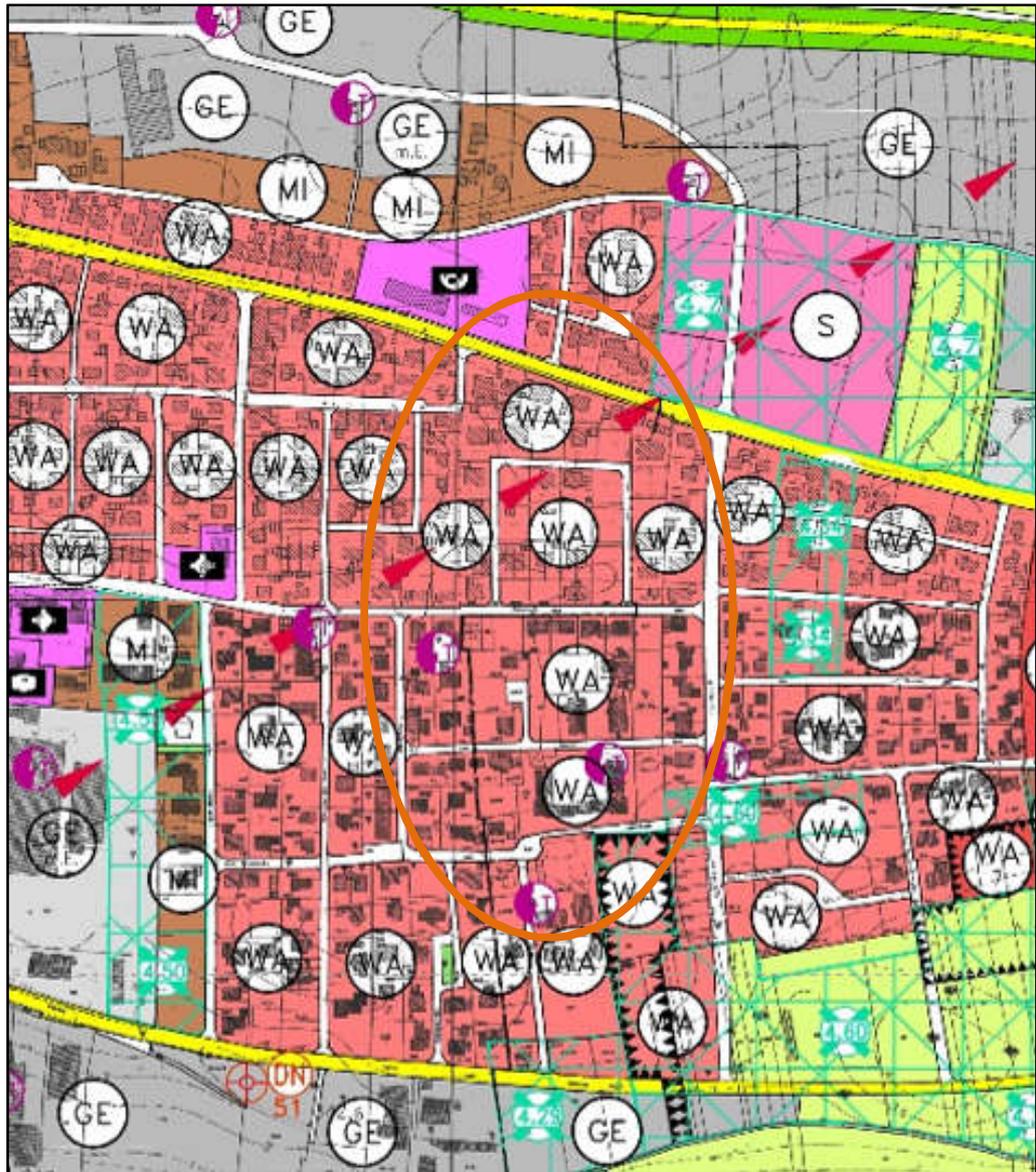
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

In nachfolgender Abbildung ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim dargestellt:



Quelle: Stadt Kelheim (verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich).

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung enthält das ABSP keine Aussagen, allerdings werden darin allgemeine Aussagen für Siedlungsbereiche getroffen. 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 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 Struktureichtums*

[...]

- *Förderung innerörtlicher bzw. ortsnaher extensiv genutzter Streuobstwiesen insbesondere zur Ortsrandeingrünung bei Neubausiedlungen*
- *Umwandlung von Gehölzpflanzungen zu naturnahen Gebüschern 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

- *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 sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Nächstgelegene Biotopstruktur liegt ca. 160 m südöstlich des Geltungsbereiches im Bereich einer Abbaugrube (7037-0169-003 *Kiesgruben mit Pioniervegetation bei Kelheimwinzer*). Es handelt sich um einen naturnahen Gehölzbestand.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Für die Region Regensburg liegt kein Landschaftsentwicklungskonzept vor.

4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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 Vermeidungsmaßnahme, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können.

4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen

Gelände

Das Planungsgebiet ist laut BayernAtlas im Mittel eben und auf 345 m ü. NN. gelegen. Im Zuge der Planungsumsetzung ist ein detailliertes Aufmaß zu erstellen.

Baugrundverhältnisse

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

5 ATTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altlastflächen oder Altlastenverdachtsflächen. Jedoch grenzt der Geltungsbereich im Norden an die Altlastfläche KEH 4.7 mit der Katasternummer 27300058, sowie im Südosten an die Altlastfläche KEH 4.6 mit der Katasternummer 27300004. 50 m östlich der Geltungsbereichs befindet sich zudem die Altlastfläche 4.34 mit der Katasternummer 27300762. Für diese Altlastflächen liegen bereits umfangreiche Untersuchungen vor, die bei entsprechender Begründetheit und Legitimation beim Landratsamt Kelheim – Staatliches Abfallrecht – eingesehen werden können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan besteht zwar kein Altlastenverdacht, jedoch ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Aus diesem Grund sollte die Nutzung von Grundwasser in jeglicher Form, z. B. für Gartenbewässerung oder als Brauchwasser, möglichst verzichtet werden, oder aber falls doch erforderlich oder gewünscht eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen. Hinsichtlich baulicher Maßnahmen bzw. baulicher Nutzungsänderungen ist für die beabsichtigte Folgenutzung zu berücksichtigen, dass durch die hohe deponiespezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser, auch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich, im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen eine entsprechende Schadstoffbelastung aufweisen kann. Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür gegen Nachweis zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

6 DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 170 m südwestlich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7037-0138	Kelheim	Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich 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, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden, 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.

6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden bzw. registriert. Ca. 180 m westlich befindet sich folgendes Baudenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-73-137-250	Kelheim	Ev. Lukaskirche, Rotunde mit Verkleidung aus grauem Jurabrushstein und Kegeldach ohne Überstand, daran anschließend erdgeschossiger Flachdachbau aus Beton, mit Pfarrwohnung und Gemeindesaal, integrierter Glockenträger, nach Plänen von Olaf Andreas Gulbransson, 1960-62 unter Leitung von Karl H. Schwabenbauer errichtet, Oktober 2016 entwidmet; mit Ausstattung; Garage mit Gartenzugang, gleichzeitig.

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf denkmalgeschützte Bauwerke sind aufgrund des geplanten Vorhabens am betreffenden Standort im Ergebnis daher nicht zu beurteilen.

7 KLIMASCHUTZ

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, den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken.

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. Beim Pultdach ist außerdem eine extensive Dachbegrünung zulässig. 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 Strahlenergie 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 (Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

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

8 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 11.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wird 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 der Zeitraum vom 21.04.2020 bis zum 29.05.2020 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 10.08.2020 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2020 bis zum 21.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 01.03.2021 erfolgt am 01.03.2021.

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 Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Landesbund für Vogelschutz
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal + staatlich
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Stadt Kelheim
 - Bauverwaltung
 - Hochbau - Tiefbau
 - Ordnungsamt
 - Stadtkämmerei
- Stadtwerke Kelheim
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

- Nachbarkommunen:
- Stadt Abensberg
 - Markt Bad Abbach
 - Gemeinde Hausen
 - Gemeinde Ihrlerstein
 - Markt Langquaid
 - Stadt Neustadt an der Donau
 - Gemeinde Saal an der Donau
 - Gemeinde Sinzing
 - Markt Painten
 - Stadt Riedenburg
 - Gemeinde Teugn

9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

9.1 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Wie bereits unter Ziffer 3 *Ziel und Zweck der Planung* der vorliegenden Begründung ausgeführt, erfolgt durch die vorliegende Überarbeitung eine Neuordnung und Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den betreffenden Siedlungsbereich.

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

Dies erfolgt zudem unter Berücksichtigung der Anforderungen hinsichtlich der nahen Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen, 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 zuzuführen.

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 Siedlungsbereichs und somit der gesamten Stadtentwicklung gewährleisten.

9.2 Planungsinhalte

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten baulicher Nutzung vorhanden:

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO).

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden danach für das Baugebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6.

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden über die Grund- und Geschossfläche sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für die Wohngebäude sind max. drei Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II + D) zulässig. Bei den Zubehöranlagen hingegen ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen ausgerichtet.

9.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäude von maximal 3,00 m und für Hauptnutzungen für die zukünftigen Wohngebäude von max. 7,50 m definiert. Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen südlich und östlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen nördlich und westlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

9.2.5 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 7 *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.

9.3 Erschließung

9.3.1 Verkehr

Verkehrerschließung

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über den VLK (Verkehrsverbund Landkreis Kelheim) durch die Buslinien 2 und 4 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen liegen unmittelbar im Nordosten des Geltungsbereiches (Haltestelle *Kelheimwinzerstraße/ Abzw. Auf dem Sand*).

9.3.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen und wird über die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Kelheim ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

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.

Niederschlagswasserbeseitigung – 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“) 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.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 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 breitflächiger 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 Metaldächern 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.

Grundwasser

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden. Aufgrund der Nähe zur Donau ist jedoch, zumindest zeitweise (insbesondere bei Hochwasser oder Starkniederschlägen), mit höher anstehendem oder sogar geländegleichem Grundwasserstand zu rechnen.

Laut Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Weitere Angaben finden sich unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“. 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.

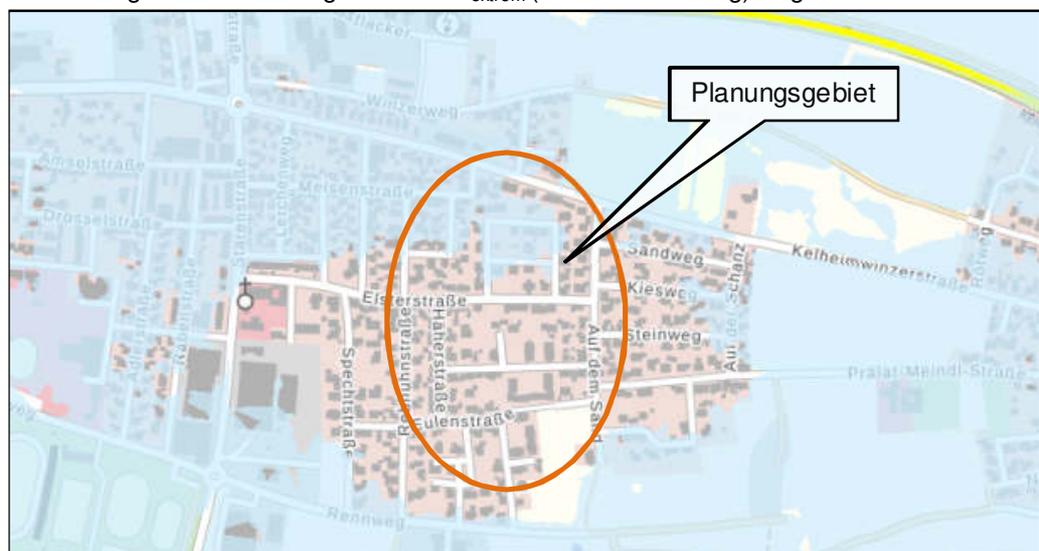
Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, sowie nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$ und HQ_{100} . Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ_{100} , also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau, sichergestellt. Der Geltungsbereich liegt jedoch vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Quelle: BayernAtlas PLUS, Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQ_{extrem} dient in erster Linie der Information. Dies 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. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu ca. 1,00 m auftreten.

In nachfolgender Abbildung ist das HQ_{extrem} (blaue Darstellung) abgebildet:



Darstellung: HQ_{extrem} (blaue Darstellung), Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de>; verändert KomPlan.

Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen. Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden. Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt. Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Es bestehen Hochwasserschutzanlagen entlang der Donau. So findet sich unmittelbar südlich des Geltungsbereiches ein Damm. Eine Behinderung dessen findet durch das Vorhaben nicht statt. Im Falle eines Hochwassers ist mit eindringendem Wasser zu rechnen.

Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten. Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere, weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden. Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Einrichtungen für Kulturgüter befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Zudem ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf die südliche im Bestand vorhandene Erschließungsstraße „Am Pflegerspitz“ auszurichten. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Ebenso verhält es sich mit der Topographie. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der vorgelagerten bestehenden Erschließungsstraße zu orientieren. Insbesondere Grundstückszufahrten orientieren sich somit auf diesem Geländeniveau. Im Ergebnis hat sich auch die Bebauung am Bestand der Erschließungsstraße sowie in Bezug der Höhenlage auf das vorhandene Gelände zu orientieren. Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten. Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig und lassen somit eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu. Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines WA werden diese Auflagen erfüllt.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Des Weiteren wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über HW_{1000} zu setzen. Gebäude sollten bis zu dieser Höhe wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallation sollte an das Extremhochwasser (HQ_{extrem}) angepasst sein.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im IÜG nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Es werden alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen und gleichzeitig werden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

9.3.3 Energie

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.

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 Strauchart 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.

9.3.4 Telekommunikation

Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

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

*Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg
Tel. 0800-3309747, Fax: 0391-580213737, Email: Planauskunft.Sued@telekom.de*

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und dass so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen schriftlich angezeigt werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

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

Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

*Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15,
90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com.*

Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.

9.3.5 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 an der Abensberger Straße, Stadt Kelheim. Hier können Wertstoffe, Bauschutt und andere zu recycelnde Materialien entsorgt werden.

Die Öffnungszeiten ist der Homepage des Landkreises Kelheim zu entnehmen.

9.4 Immissionsschutz

9.4.1 Verkehrslärm

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld verlaufen ausschließlich innerörtliche Verkehrsstraßen. Klassifizierte Straße verlaufen nicht im Nahbereich. Die nördlich verlaufende *Kelheimwinzerstraße* stellt zwar eine innerörtliche Hauptverkehrsachse dar, jedoch ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und infrastrukturell entsprechend ausgebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits auf allen Parzellen grundsätzlich Baurecht. Gänzliche Neuausweisungen von Wohngebietsflächen erfolgen nicht.

Zudem umfasst der Überarbeitungsstatus des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ vornehmlich die Neuordnung der Festsetzungen zu den baulichen Anlagen sowie die Regelung der Altlastenthematik.

9.4.2 Gewerbelärm

Weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch in dessen Nahbereich gibt es Misch- oder Gewerbegebietsflächen.

Im Zuge dieser Planung erfolgt keine Veränderung der Bestandssituation. Eine Beurteilungsrelevanz hinsichtlich Gewerbelärms wird daher gegenwärtig nicht gesehen.

9.4.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind, zumindest in randlichen Teilbereichen des Geltungsbereiches, zu erwarten, da nordöstlich 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.

9.5 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 Feuerweggesetzes (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 Rohrnetzrechnung 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 Kommune zu tragen.

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

10 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

10.1 Grünordnerisches Konzept

Das bisherige grünordnerische Konzept wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht berührt und bleibt daher vollumfänglich erhalten. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung weiterhin nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert sind und den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen damit Rechnung getragen wird.

Das grünordnerische Konzept sieht Eingrünungsmaßnahmen zwischen benachbarten Grundstücken in Form von Baum- und Strauchpflanzungen sowie vereinzelt Solitär-bäumen vor. Die geplanten sowie bestehenden festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

10.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten /-informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, München, 2003).

10.2.1 Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist bis auf elf Parzellen vollständig bebaut. Beim Vegetationsbestand handelt es sich daher im Wesentlichen um typische Siedlungsgärten mit mal mehr, mal weniger naturnaher Ausstattung.

Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Zudem ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches der markante Gehölzbestand im Biergarten der dortigen Gaststätte zu erwähnen. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es ansonsten insgesamt selten. Auf den bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Im Betrachtungsraum sind demnach bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden. Es liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen und nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor. Während der Bauarbeiten werden Vögel oder andere Arten aufgrund der städtebaulichen Struktur, der Durchgrünung sowie der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten bzgl. Bäume und Sträucher finden.

Der Geltungsbereich für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

10.2.2 Boden

Das Planungsgebiet zählt zur geologischen Raumeinheit Südliche Frankenalb und darin nach der geologischen Karte 1: 500.000 zur geologischen Einheit Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig. Die Bodennutzung ist überwiegend anthropogen überprägt, neben den bestehenden Gebäuden, Versiegelungen und Teilversiegelungen herrschen intensiv gepflegte Hausgärten vor.

Bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen wird auf die Aussagen unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen. Bzgl. den Untergrundverhältnissen wird auf *Ziffer 4.3.9 Gelände/ Baugrundverhältnisse* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen.

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

10.2.3 Wasser

Grundwasser:

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

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.

Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser:

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Laut dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) liegt das Planungsgebiet teilweise in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

10.2.4 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 7° 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.

10.2.5 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 des großen innerörtlichen Hauptverkehrsweges *Kelheimwinzerstraße* weist das Ortsbild einen städtisch geprägten Charakter mit großvolumigen Gebäuden und stark untergeordneter Grünstrukturen auf.

Eine Funktion zur Erholungseignung ist im Geltungsbereich selbst nicht gegeben.

10.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nach § 1a 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. Zudem liegt der Versiegelungsgrad der Planung nicht über dem Versiegelungsgrad des Bestandes.

11 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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 (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9 b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<http://finsnat.bayern.de/finweb/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region-regensburg.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

Anhang 1 - Fotodokumentation – Bestand



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Osten



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Westen



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Nordwesten



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Südwesten



Blick von der Kelheimwinzerstraße auf den Umgriff der Planung in Blickrichtung Nordwesten



Blick von der Zeisigstraße auf das bestehende Gasthaus in Blickrichtung Nordosten



Blick vom Elsterring auf ein Mehrfamilienhaus in Blickrichtung Osten



Blick vom Elsterring auf ein Doppelhaus in Blickrichtung Südosten



Blick vom Elsterring auf ein neu errichtetes Gebäude in Südwesten



Blick auf zwei unbebaute Flurstücke an der Kreuzung Elsterring/ Elsterstraße



Blick auf den Elsterring in Blickrichtung Norden



Blick auf eine unbebaute Zelle am Elsterring in Blickrichtung Osten

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 13

KELHEIMWINZER - GEISHOF – ÜBERARBEITUNG

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
E-Mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 19-1113_BBP

Stand: 01.03.2021



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE	5
1 LAGE IM RAUM	7
2 INSTRUKTIONSGEBIET	7
2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes	7
2.2 Bestandsbeschreibung	9
2.3 Flächenbilanz	9
2.4 Erschließungskosten	10
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	10
4 RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1 Rechtsverhältnisse	11
4.2 Umweltprüfung	11
4.3 Planungsvorgaben	12
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	12
4.3.2 Regionalplan	12
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	12
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm	14
4.3.5 Biotopkartierung	15
4.3.6 Artenschutzkartierung	15
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept	15
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz	16
4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen	16
5 ALTLASTEN	16
6 DENKMALSCHUTZ	17
6.1 Bodendenkmäler	17
6.2 Baudenkmäler	18
7 KLIMASCHUTZ	18
8 VERFAHRENSHINWEISE	19
9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	20
9.1 Städtebauliches Konzept	20
9.2 Planungsinhalte	20
9.2.1 Art der baulichen Nutzung	20
9.2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
9.2.3 Höhenentwicklung	21
9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	21
9.2.5 Örtliche Bauvorschriften	21
9.3 Erschließung	21
9.3.1 Verkehr	21
9.3.2 Wasserwirtschaft	22
9.3.3 Energie	25
9.3.4 Telekommunikation	26
9.3.5 Abfallentsorgung	26
9.4 Immissionsschutz	27
9.4.1 Verkehrslärm	27
9.4.2 Gewerbelärm	27
9.4.3 Sport- und Freizeitlärm	27
9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen	27
9.5 Brandschutz	28

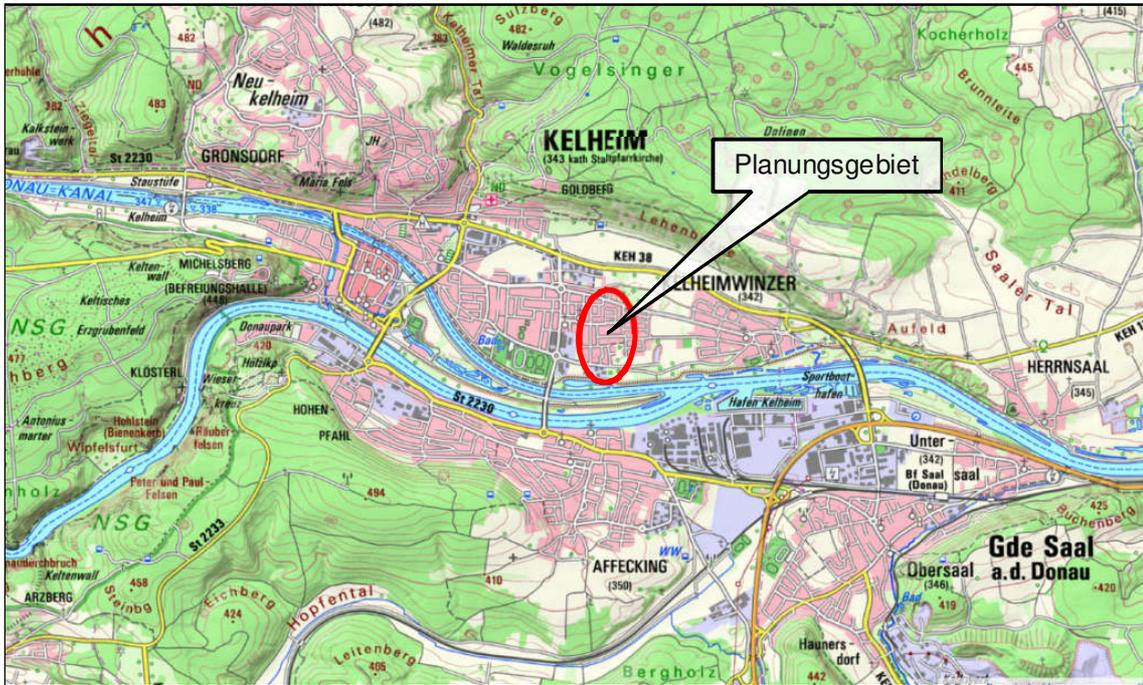
10	AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN.....	29
10.1	Grünordnerisches Konzept.....	29
10.2	Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes	29
10.2.1	Arten und Lebensräume.....	29
10.2.2	Boden.....	29
10.2.3	Wasser	30
10.2.4	Klima und Luft.....	30
10.2.5	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	30
10.3	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	31
11	VERWENDETE UNTERLAGEN	32

ANHANG 1

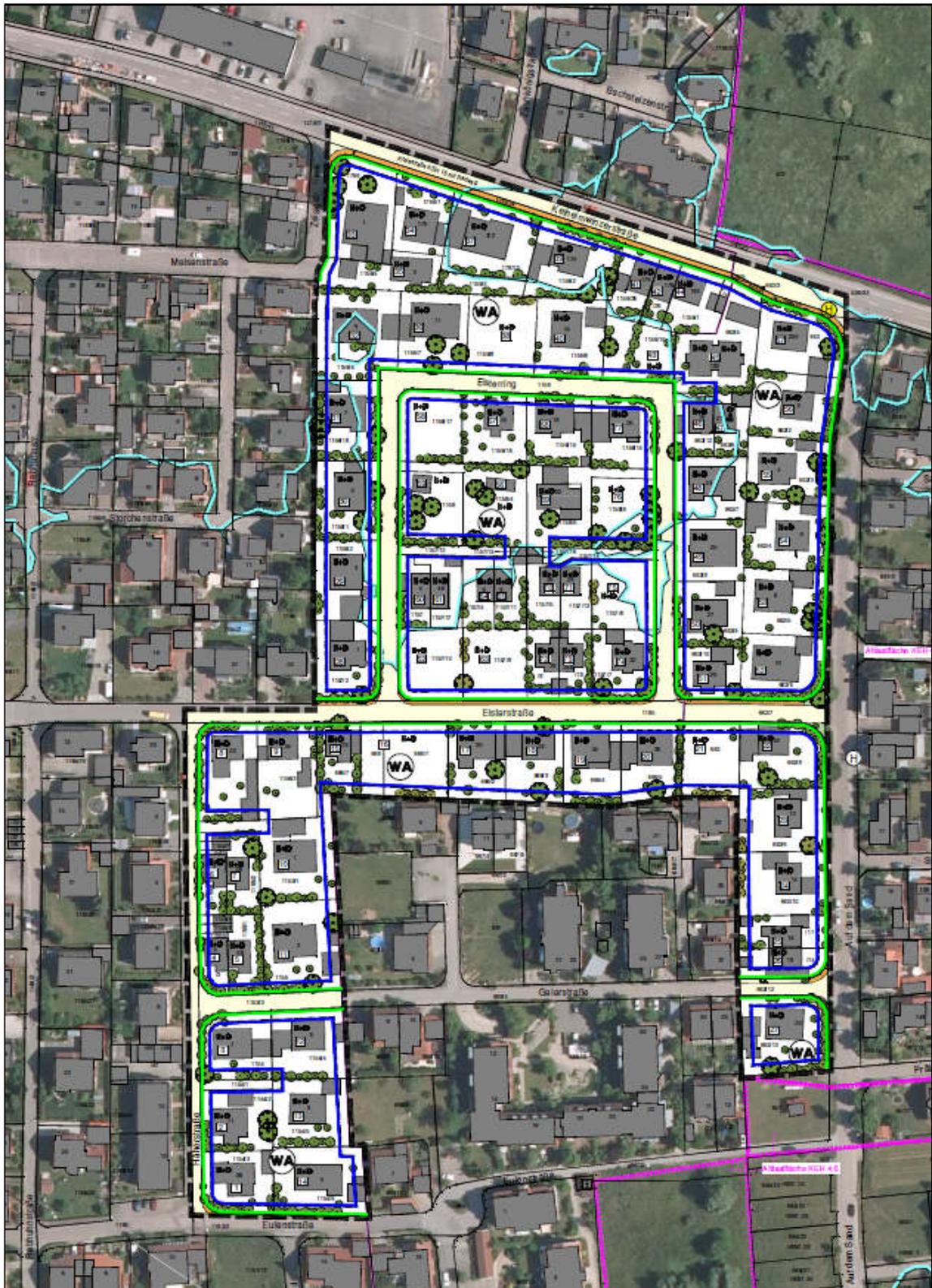
Fotodokumentation – Bestand

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung nicht maßstäblich).

Lageplan – Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:500; Darstellung nicht maßstäblich).

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

2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Der Planungsumgriff des Geltungsbereiches beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ liegen nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheim (TF = Teilfläche):

Fl.-Nrn. 1153/1, 1153/2 TF, 1153/3, 1154, 1154/1, 1154/2, 1154/3, 1154/4, 1154/5, 1154/6, 1155, 1155/1, 1155/2, 1155/3, 1155/4, 1155/5, 1155/6, 1155/7, 1155/8, 1155/9, 1156/3, 1157, 1157/2, 1157/4, 1157/5, 1157/6, 1157/7, 1157/8, 1157/9, 1157/10, 1157/11, 1157/12, 1157/13, 1157/14, 1157/15, 1157/16, 1157/17, 1157/18, 1158, 1158/1, 1158/2, 1158/4, 1158/5, 1158/6, 1159, 1159/1, 1159/2, 1159/3, 1159/5, 1159/6, 1159/7, 1159/8, 1159/9, 1159/10, 1159/14, 1159/15, 1159/16, 1159/17, 1159/18, 1159/24, 1159/25, 1159/26, 1159/27, 1164/1, 1165/40 TF, 1185 TF, 1216/2 TF, 1796, 1796/1, 1797/2,

sowie nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheimwinzer:

Fl.-Nrn. 526/5, 526/33 TF, 661 TF, 662, 662/2, 662/3, 662/4, 662/5, 662/6, 662/7, 662/8, 662/9, 662/10, 662/11, 662/12, 662/13, 662/14, 662/16, 663, 663/2, 663/3, 663/5, 663/6, 663/7, 663/8, 663/9, 663/10, 663/11, 663/12, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 666/7.

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Kelheimwinzerstraße, Fl.-Nr. 1216/2 der Gemarkung Kelheim und Fl.-Nr. 526/33 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl.-Nrn. 1796, 1159/5, 1159/6, 1159/18, 1158/1, 1158/2, 1157/2, sowie die Häherstraße Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim;
- im Süden: Eulenstraße, Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim sowie die südliche Grundstücksgrenze Fl.-Nrn. 666/7, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 663, und 662/13 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Osten: Straße „Auf dem Sand“, Fl.-Nr. 661 der Gemarkung Kelheimwinzer.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Luftbildes überlagert mit der digitalen Flurkarte:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:1000; Darstellung nicht maßstäblich).

2.2 Bestandsbeschreibung

Beschreibung des Standortes

Der Umgriff der Planung liegt südlich der *Kelheimwinzerstraße* und reicht bis zur südlichen Häuserreihe an der *Elsterstraße*. Das Plangebiet erstreckt sich folglich um den *Elsterring* und wird im Osten durch die Straße *Auf dem Sand* begrenzt, im Westen endet das Plangebiet auf Höhe der *Zeisigstraße*. Im Süden verzweigt sich der Umgriff Richtung Osten und Westen bis zur *Geierstraße* bzw. *Eulenstraße*.

Der Planungsumgriff ist umgeben von einer gewachsenen Siedlungsstruktur, lediglich nordöstlich der *Kelheimwinzerstraße* findet sich überwiegend extensiv genutztes Grünland mit stellenweise aufkommender Sukzession. Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es insgesamt selten. Auf den elf bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Aktuell sind die Grundstücksbereiche mit einer maximal dreigeschossigen Wohnsiedlung bebaut. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden. Im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs befindet sich eine Gastwirtschaft mit einem markanten Gehölzbestand im dazugehörigen Biergarten.

Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der Einheit *D 61, Fränkische Alb*. Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten befindet sich das Gebiet im *Donaudurchbruch Neuburg (082-B)*.

2.3 Flächenbilanz

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100 %	48.978
abzgl. Erschließungsflächen		
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.486 m ²	
- Geh-/ und Radweg	348 m ²	
Nettobaufläche		
- Bereits bebaute Parzellen	36.550 m ²	
- Unbebaute Parzellen	6.594 m ²	
	88,1 %	43.144

2.4 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 erforderliche Kostenaufwand richtet sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ (Nachverdichtungen, in der Vergangenheit und aktuell gestellte Bauvoranfragen und Bauanträge) ist es erforderlich, den mittlerweile 52 Jahre alten Bebauungsplan, der im Jahre 1970 durch ein Deckblatt Nr. 01 etwas überplant wurde, auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird mit dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

Inhalt dieser Überarbeitung ist unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen), sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Der Gebietscharakter innerhalb des Geltungsbereiches, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht verändert. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung

Die 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 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Baurecht liegt somit für den vollständigen Überarbeitungsbereich vor.

Die vollständige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Begründet ist die Anwendung des § 13a BauGB 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. Diese reichen an den Geltungsbereich heran, tangieren ihn jedoch nicht.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden weniger als 20.000 m². Konkret beträgt die zulässige Grundfläche 17.258 m² (errechnet aus der 48.978 m² großen Nettobaufläche und der festgesetzten GRZ von 0,4). Darüber hinaus handelt es sich hierbei nicht um eine Neuausweisung, lediglich um eine Überarbeitung bestehenden Baurechts. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

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).

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Stadt Kelheim nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu. Die Kreisstadt Kelheim wird als Mittel-zentrum 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 Zielkarten 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.

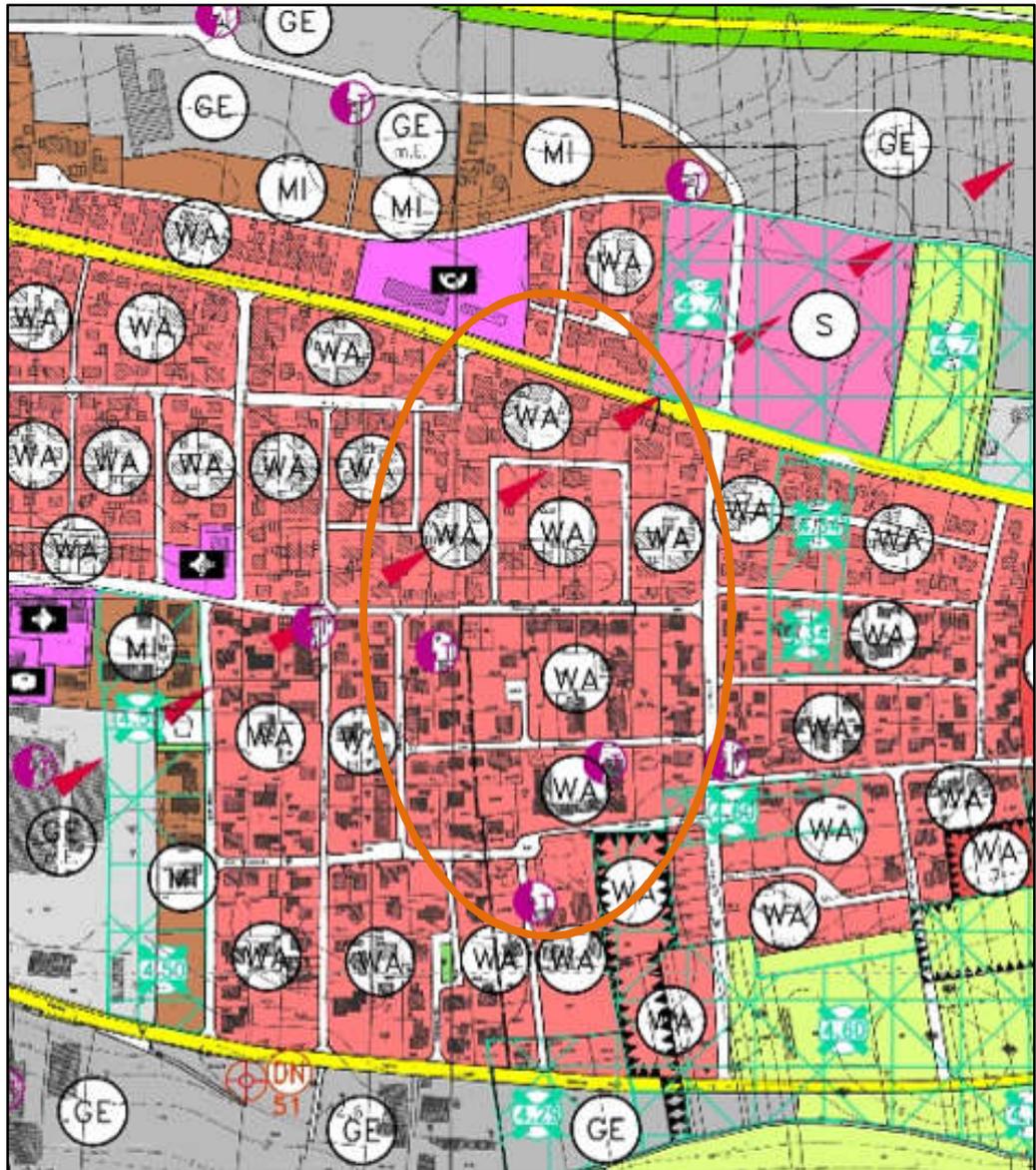
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

In nachfolgender Abbildung ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim dargestellt:



Quelle: Stadt Kelheim (verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich).

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung enthält das ABSP keine Aussagen, allerdings werden darin allgemeine Aussagen für Siedlungsbereiche getroffen. 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 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 Struktureichtums

[...]

- *Förderung innerörtlicher bzw. ortsnaher extensiv genutzter Streuobstwiesen insbesondere zur Ortsrandeingrünung bei Neubausiedlungen*
- *Umwandlung von Gehölzpflanzungen zu naturnahen Gebüschern 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

- *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 sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Nächstgelegene Biotopstruktur liegt ca. 160 m südöstlich des Geltungsbereiches im Bereich einer Abbaugrube (7037-0169-003 *Kiesgruben mit Pioniervegetation bei Kelheimwinzer*). Es handelt sich um einen naturnahen Gehölzbestand.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Für die Region Regensburg liegt kein Landschaftsentwicklungskonzept vor.

4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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 Vermeidungsmaßnahme, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können.

4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen

Gelände

Das Planungsgebiet ist laut BayernAtlas im Mittel eben und auf 345 m ü. NN. gelegen. Im Zuge der Planungsumsetzung ist ein detailliertes Aufmaß zu erstellen.

Baugrundverhältnisse

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

5 ATTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altlastflächen oder Altlastenverdachtsflächen. Jedoch grenzt der Geltungsbereich im Norden an die Altlastfläche KEH 4.7 mit der Katasternummer 27300058, sowie im Südosten an die Altlastfläche KEH 4.6 mit der Katasternummer 27300004. 50 m östlich der Geltungsbereichs befindet sich zudem die Altlastfläche 4.34 mit der Katasternummer 27300762. Für diese Altlastflächen liegen bereits umfangreiche Untersuchungen vor, die bei entsprechender Begründetheit und Legitimation beim Landratsamt Kelheim – Staatliches Abfallrecht – eingesehen werden können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan besteht zwar kein Altlastenverdacht, jedoch ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Aus diesem Grund sollte die Nutzung von Grundwasser in jeglicher Form, z. B. für Gartenbewässerung oder als Brauchwasser, möglichst verzichtet werden, oder aber falls doch erforderlich oder gewünscht eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen. Hinsichtlich baulicher Maßnahmen bzw. baulicher Nutzungsänderungen ist für die beabsichtigte Folgenutzung zu berücksichtigen, dass durch die hohe deponiespezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser, auch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich, im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen eine entsprechende Schadstoffbelastung aufweisen kann. Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür gegen Nachweis zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

6 DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 170 m südwestlich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7037-0138	Kelheim	Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich 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, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden, 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.

6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden bzw. registriert. Ca. 180 m westlich befindet sich folgendes Baudenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-73-137-250	Kelheim	Ev. Lukaskirche, Rotunde mit Verkleidung aus grauem Jurabrushstein und Kegeldach ohne Überstand, daran anschließend erdgeschossiger Flachdachbau aus Beton, mit Pfarrwohnung und Gemeindesaal, integrierter Glockenträger, nach Plänen von Olaf Andreas Gulbransson, 1960-62 unter Leitung von Karl H. Schwabenbauer errichtet, Oktober 2016 entwidmet; mit Ausstattung; Garage mit Gartenzugang, gleichzeitig.

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf denkmalgeschützte Bauwerke sind aufgrund des geplanten Vorhabens am betreffenden Standort im Ergebnis daher nicht zu beurteilen.

7 KLIMASCHUTZ

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, den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken.

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. Beim Pultdach ist außerdem eine extensive Dachbegrünung zulässig. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie 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 (Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

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

8 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 11.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wird 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 der Zeitraum vom 21.04.2020 bis zum 29.05.2020 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 10.08.2020 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2020 bis zum 21.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 01.03.2021 erfolgt am 01.03.2021.

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 Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Landesbund für Vogelschutz
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal + staatlich
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Stadt Kelheim
 - Bauverwaltung
 - Hochbau - Tiefbau
 - Ordnungsamt
 - Stadtkämmerei
- Stadtwerke Kelheim
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

- Nachbarkommunen:
- Stadt Abensberg
 - Markt Bad Abbach
 - Gemeinde Hausen
 - Gemeinde Ihrlerstein
 - Markt Langquaid
 - Stadt Neustadt an der Donau
 - Gemeinde Saal an der Donau
 - Gemeinde Sinzing
 - Markt Painten
 - Stadt Riedenburg
 - Gemeinde Teugn

9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

9.1 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Wie bereits unter Ziffer 3 *Ziel und Zweck der Planung* der vorliegenden Begründung ausgeführt, erfolgt durch die vorliegende Überarbeitung eine Neuordnung und Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den betreffenden Siedlungsbereich.

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

Dies erfolgt zudem unter Berücksichtigung der Anforderungen hinsichtlich der nahen Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen, 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 zuzuführen.

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 Siedlungsbereichs und somit der gesamten Stadtentwicklung gewährleisten.

9.2 Planungsinhalte

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten baulicher Nutzung vorhanden:

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO).

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden danach für das Baugebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6.

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden über die Grund- und Geschossfläche sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für die Wohngebäude sind max. drei Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II + D) zulässig. Bei den Zubehöranlagen hingegen ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen ausgerichtet.

9.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäude von maximal 3,00 m und für Hauptnutzungen für die zukünftigen Wohngebäude von max. 7,50 m definiert. Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen südlich und östlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen nördlich und westlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

9.2.5 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 7 **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.

9.3 Erschließung

9.3.1 Verkehr

Verkehrerschließung

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über den VLK (Verkehrsverbund Landkreis Kelheim) durch die Buslinien 2 und 4 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen liegen unmittelbar im Nordosten des Geltungsbereiches (Haltestelle *Kelheimwinzerstraße/ Abzw. Auf dem Sand*).

9.3.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen und wird über die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Kelheim ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

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.

Niederschlagswasserbeseitigung – 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“) 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.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 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 breitflächiger 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 Metaldächern 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.

Grundwasser

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden. Aufgrund der Nähe zur Donau ist jedoch, zumindest zeitweise (insbesondere bei Hochwasser oder Starkniederschlägen), mit höher anstehendem oder sogar geländegleichem Grundwasserstand zu rechnen.

Laut Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Weitere Angaben finden sich unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“. 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.

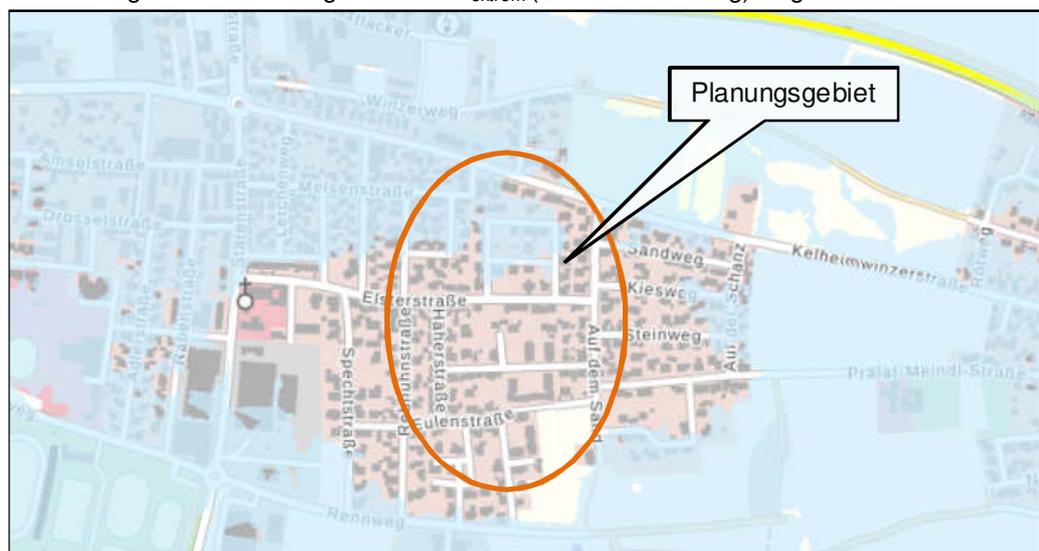
Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, sowie nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$ und HQ_{100} . Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ_{100} , also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau, sichergestellt. Der Geltungsbereich liegt jedoch vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Quelle: BayernAtlas PLUS, Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQ_{extrem} dient in erster Linie der Information. Dies 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. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu ca. 1,00 m auftreten.

In nachfolgender Abbildung ist das HQ_{extrem} (blaue Darstellung) abgebildet:



Darstellung: HQ_{extrem} (blaue Darstellung), Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de>; verändert KomPlan.

Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen. Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden. Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt. Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Es bestehen Hochwasserschutzanlagen entlang der Donau. So findet sich unmittelbar südlich des Geltungsbereiches ein Damm. Eine Behinderung dessen findet durch das Vorhaben nicht statt. Im Falle eines Hochwassers ist mit eindringendem Wasser zu rechnen.

Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten. Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere, weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden. Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Einrichtungen für Kulturgüter befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Zudem ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf die südliche im Bestand vorhandene Erschließungsstraße „Am Pflegerspitz“ auszurichten. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Ebenso verhält es sich mit der Topographie. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der vorgelagerten bestehenden Erschließungsstraße zu orientieren. Insbesondere Grundstückszufahrten orientieren sich somit auf diesem Geländeniveau. Im Ergebnis hat sich auch die Bebauung am Bestand der Erschließungsstraße sowie in Bezug der Höhenlage auf das vorhandene Gelände zu orientieren. Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten. Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig und lassen somit eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu. Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines WA werden diese Auflagen erfüllt.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Des Weiteren wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über HW_{1000} zu setzen. Gebäude sollten bis zu dieser Höhe wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallation sollte an das Extremhochwasser (HQ_{extrem}) angepasst sein.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im IÜG nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Es werden alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen und gleichzeitig werden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

9.3.3 Energie

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.

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 Strauchart 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.

9.3.4 Telekommunikation

Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

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

*Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg
Tel. 0800-3309747, Fax: 0391-580213737, Email: Planauskunft.Sued@telekom.de*

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und dass so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen schriftlich angezeigt werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

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

Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

*Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15,
90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com.*

Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.

9.3.5 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 an der Abensberger Straße, Stadt Kelheim. Hier können Wertstoffe, Bauschutt und andere zu recycelnde Materialien entsorgt werden.

Die Öffnungszeit ist der Homepage des Landkreises Kelheim zu entnehmen.

9.4 Immissionsschutz

9.4.1 Verkehrslärm

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld verlaufen ausschließlich innerörtliche Verkehrsstraßen. Klassifizierte Straße verlaufen nicht im Nahbereich. Die nördlich verlaufende *Kelheimwinzerstraße* stellt zwar eine innerörtliche Hauptverkehrsachse dar, jedoch ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und infrastrukturell entsprechend ausgebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits auf allen Parzellen grundsätzlich Baurecht. Gänzliche Neuausweisungen von Wohngebietsflächen erfolgen nicht.

Zudem umfasst der Überarbeitungsstatus des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ vornehmlich die Neuordnung der Festsetzungen zu den baulichen Anlagen sowie die Regelung der Altlastenthematik.

9.4.2 Gewerbelärm

Weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch in dessen Nahbereich gibt es Misch- oder Gewerbegebietsflächen.

Im Zuge dieser Planung erfolgt keine Veränderung der Bestandssituation. Eine Beurteilungsrelevanz hinsichtlich Gewerbelärms wird daher gegenwärtig nicht gesehen.

9.4.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind, zumindest in randlichen Teilbereichen des Geltungsbereiches, zu erwarten, da nordöstlich 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.

9.5 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 Feuerweggesetzes (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 Rohrnetzrechnung 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 Kommune zu tragen.

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

10 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

10.1 Grünordnerisches Konzept

Das bisherige grünordnerische Konzept wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht berührt und bleibt daher vollumfänglich erhalten. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung weiterhin nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert sind und den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen damit Rechnung getragen wird.

Das grünordnerische Konzept sieht Eingrünungsmaßnahmen zwischen benachbarten Grundstücken in Form von Baum- und Strauchpflanzungen sowie vereinzelt Solitär-bäumen vor. Die geplanten sowie bestehenden festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

10.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten /-informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, München, 2003).

10.2.1 Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist bis auf elf Parzellen vollständig bebaut. Beim Vegetationsbestand handelt es sich daher im Wesentlichen um typische Siedlungsgärten mit mal mehr, mal weniger naturnaher Ausstattung.

Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Zudem ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches der markante Gehölzbestand im Biergarten der dortigen Gaststätte zu erwähnen. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es ansonsten insgesamt selten. Auf den bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Im Betrachtungsraum sind demnach bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden. Es liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen und nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor. Während der Bauarbeiten werden Vögel oder andere Arten aufgrund der städtebaulichen Struktur, der Durchgrünung sowie der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten bzgl. Bäume und Sträucher finden.

Der Geltungsbereich für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

10.2.2 Boden

Das Planungsgebiet zählt zur geologischen Raumeinheit Südliche Frankenalb und darin nach der geologischen Karte 1: 500.000 zur geologischen Einheit Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig. Die Bodennutzung ist überwiegend anthropogen überprägt, neben den bestehenden Gebäuden, Versiegelungen und Teilversiegelungen herrschen intensiv gepflegte Hausgärten vor.

Bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen wird auf die Aussagen unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen. Bzgl. den Untergrundverhältnissen wird auf *Ziffer 4.3.9 Gelände/ Baugrundverhältnisse* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen.

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

10.2.3 Wasser

Grundwasser:

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

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.

Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser:

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Laut dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) liegt das Planungsgebiet teilweise in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

10.2.4 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 7° 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.

10.2.5 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 des großen innerörtlichen Hauptverkehrsweges *Kelheimwinzerstraße* weist das Ortsbild einen städtisch geprägten Charakter mit großvolumigen Gebäuden und stark untergeordneter Grünstrukturen auf.

Eine Funktion zur Erholungseignung ist im Geltungsbereich selbst nicht gegeben.

10.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nach § 1a 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. Zudem liegt der Versiegelungsgrad der Planung nicht über dem Versiegelungsgrad des Bestandes.

11 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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 (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9 b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<http://finsnat.bayern.de/finweb/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region-regensburg.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

Anhang 1 - Fotodokumentation – Bestand



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Osten



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Westen



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Nordwesten



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Südwesten



Blick von der Kelheimwinzerstraße auf den Umgriff der Planung in Blickrichtung Nordwesten



Blick von der Zeisigstraße auf das bestehende Gasthaus in Blickrichtung Nordosten



Blick vom Elsterring auf ein Mehrfamilienhaus in Blickrichtung Osten



Blick vom Elsterring auf ein Doppelhaus in Blickrichtung Südosten



Blick vom Elsterring auf ein neu errichtetes Gebäude in Südwesten



Blick auf zwei unbebaute Flurstücke an der Kreuzung Elsterring/ Elsterstraße



Blick auf den Elsterring in Blickrichtung Norden



Blick auf eine unbebaute Zelle am Elsterring in Blickrichtung Osten

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 13

KELHEIMWINZER - GEISHOF – ÜBERARBEITUNG

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
E-Mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 19-1113_BBP

Stand: 01.03.2021



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE	5
1 LAGE IM RAUM	7
2 INSTRUKTIONSGEBIET	7
2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes	7
2.2 Bestandsbeschreibung	9
2.3 Flächenbilanz	9
2.4 Erschließungskosten.....	10
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	10
4 RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1 Rechtsverhältnisse.....	11
4.2 Umweltprüfung	11
4.3 Planungsvorgaben.....	12
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	12
4.3.2 Regionalplan	12
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	12
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	14
4.3.5 Biotopkartierung.....	15
4.3.6 Artenschutzkartierung.....	15
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept.....	15
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	16
4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen.....	16
5 ALTLASTEN.....	16
6 DENKMALSCHUTZ.....	17
6.1 Bodendenkmäler.....	17
6.2 Baudenkmäler	18
7 KLIMASCHUTZ.....	18
8 VERFAHRENSHINWEISE	19
9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	20
9.1 Städtebauliches Konzept.....	20
9.2 Planungsinhalte.....	20
9.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
9.2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
9.2.3 Höhenentwicklung	21
9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
9.2.5 Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.3 Erschließung.....	21
9.3.1 Verkehr.....	21
9.3.2 Wasserwirtschaft	22
9.3.3 Energie.....	25
9.3.4 Telekommunikation	26
9.3.5 Abfallentsorgung.....	26
9.4 Immissionsschutz.....	27
9.4.1 Verkehrslärm.....	27
9.4.2 Gewerbelärm	27
9.4.3 Sport- und Freizeitlärm	27
9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen.....	27
9.5 Brandschutz.....	28

10	AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN.....	29
10.1	Grünordnerisches Konzept.....	29
10.2	Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes	29
10.2.1	Arten und Lebensräume.....	29
10.2.2	Boden.....	29
10.2.3	Wasser	30
10.2.4	Klima und Luft.....	30
10.2.5	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	30
10.3	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	31
11	VERWENDETE UNTERLAGEN	32

ANHANG 1

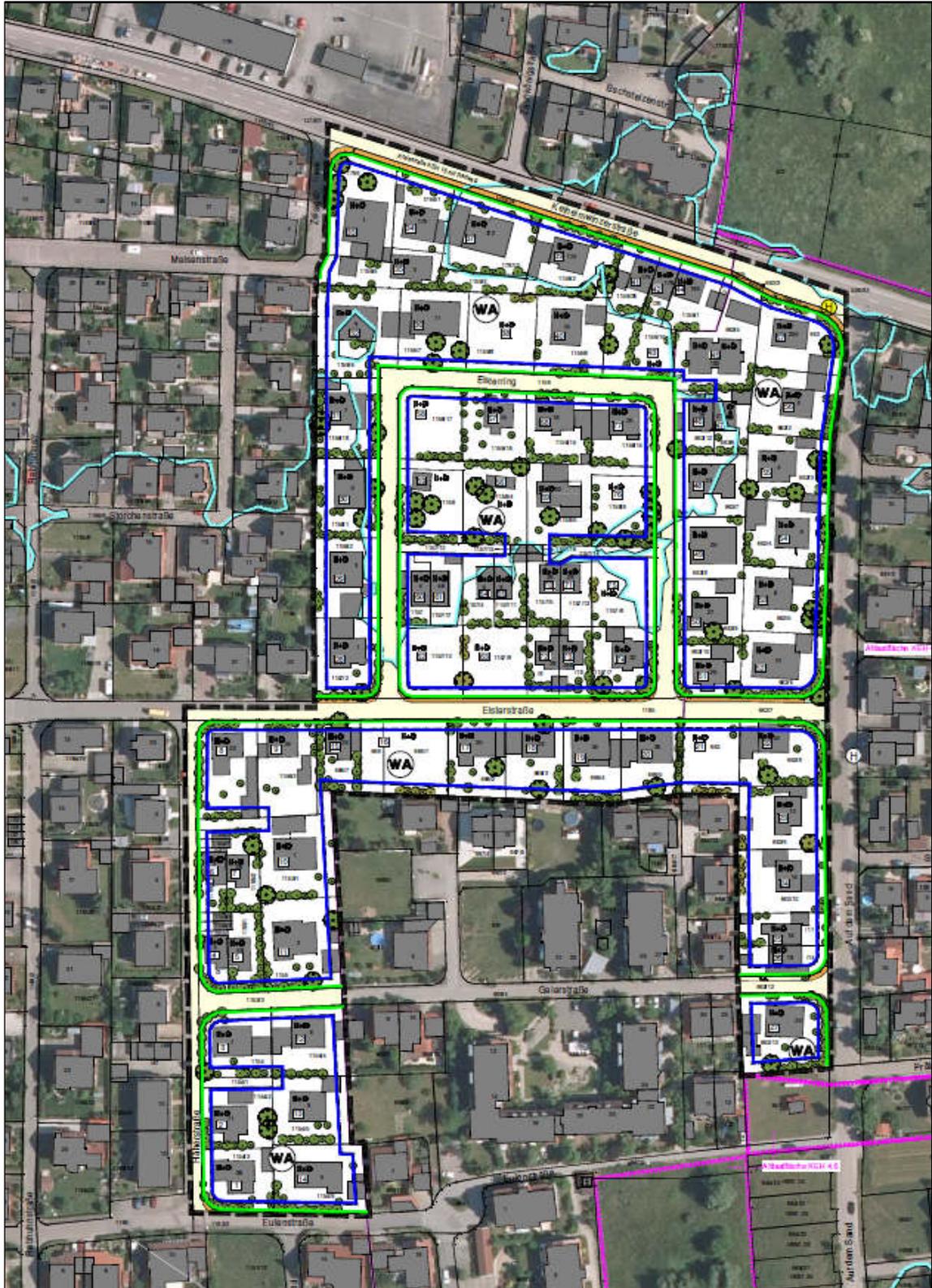
Fotodokumentation – Bestand

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung nicht maßstäblich).

Lageplan – Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:500; Darstellung nicht maßstäblich).

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

2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Der Planungsumgriff des Geltungsbereiches beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ liegen nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheim (TF = Teilfläche):

Fl.-Nrn. 1153/1, 1153/2 TF, 1153/3, 1154, 1154/1, 1154/2, 1154/3, 1154/4, 1154/5, 1154/6, 1155, 1155/1, 1155/2, 1155/3, 1155/4, 1155/5, 1155/6, 1155/7, 1155/8, 1155/9, 1156/3, 1157, 1157/2, 1157/4, 1157/5, 1157/6, 1157/7, 1157/8, 1157/9, 1157/10, 1157/11, 1157/12, 1157/13, 1157/14, 1157/15, 1157/16, 1157/17, 1157/18, 1158, 1158/1, 1158/2, 1158/4, 1158/5, 1158/6, 1159, 1159/1, 1159/2, 1159/3, 1159/5, 1159/6, 1159/7, 1159/8, 1159/9, 1159/10, 1159/14, 1159/15, 1159/16, 1159/17, 1159/18, 1159/24, 1159/25, 1159/26, 1159/27, 1164/1, 1165/40 TF, 1185 TF, 1216/2 TF, 1796, 1796/1, 1797/2,

sowie nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheimwinzer:

Fl.-Nrn. 526/5, 526/33 TF, 661 TF, 662, 662/2, 662/3, 662/4, 662/5, 662/6, 662/7, 662/8, 662/9, 662/10, 662/11, 662/12, 662/13, 662/14, 662/16, 663, 663/2, 663/3, 663/5, 663/6, 663/7, 663/8, 663/9, 663/10, 663/11, 663/12, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 666/7.

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Kelheimwinzerstraße, Fl.-Nr. 1216/2 der Gemarkung Kelheim und Fl.-Nr. 526/33 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl.-Nrn. 1796, 1159/5, 1159/6, 1159/18, 1158/1, 1158/2, 1157/2, sowie die Häherstraße Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim;
- im Süden: Eulenstraße, Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim sowie die südliche Grundstücksgrenze Fl.-Nrn. 666/7, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 663, und 662/13 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Osten: Straße „Auf dem Sand“, Fl.-Nr. 661 der Gemarkung Kelheimwinzer.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Luftbildes überlagert mit der digitalen Flurkarte:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:1000; Darstellung nicht maßstäblich).

2.2 Bestandsbeschreibung

Beschreibung des Standortes

Der Umgriff der Planung liegt südlich der *Kelheimwinzerstraße* und reicht bis zur südlichen Häuserreihe an der *Elsterstraße*. Das Plangebiet erstreckt sich folglich um den *Elsterring* und wird im Osten durch die Straße *Auf dem Sand* begrenzt, im Westen endet das Plangebiet auf Höhe der *Zeisigstraße*. Im Süden verzweigt sich der Umgriff Richtung Osten und Westen bis zur *Geierstraße* bzw. *Eulenstraße*.

Der Planungsumgriff ist umgeben von einer gewachsenen Siedlungsstruktur, lediglich nordöstlich der *Kelheimwinzerstraße* findet sich überwiegend extensiv genutztes Grünland mit stellenweise aufkommender Sukzession. Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es insgesamt selten. Auf den elf bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Aktuell sind die Grundstücksbereiche mit einer maximal dreigeschossigen Wohnsiedlung bebaut. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden. Im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs befindet sich eine Gastwirtschaft mit einem markanten Gehölzbestand im dazugehörigen Biergarten.

Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der Einheit *D 61, Fränkische Alb*. Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten befindet sich das Gebiet im *Donaudurchbruch Neuburg (082-B)*.

2.3 Flächenbilanz

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100 %	48.978
abzgl. Erschließungsflächen		
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.486 m ²	
- Geh- und Radweg	348 m ²	
Nettobaufläche		
- Bereits bebaute Parzellen	36.550 m ²	
- Unbebaute Parzellen	6.594 m ²	
	88,1 %	43.144

2.4 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 erforderliche Kostenaufwand richtet sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ (Nachverdichtungen, in der Vergangenheit und aktuell gestellte Bauvoranfragen und Bauanträge) ist es erforderlich, den mittlerweile 52 Jahre alten Bebauungsplan, der im Jahre 1970 durch ein Deckblatt Nr. 01 etwas überplant wurde, auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird mit dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

Inhalt dieser Überarbeitung ist unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen), sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Der Gebietscharakter innerhalb des Geltungsbereiches, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht verändert. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung

Die 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 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Baurecht liegt somit für den vollständigen Überarbeitungsbereich vor.

Die vollständige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Begründet ist die Anwendung des § 13a BauGB 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. Diese reichen an den Geltungsbereich heran, tangieren ihn jedoch nicht.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden weniger als 20.000 m². Konkret beträgt die zulässige Grundfläche 17.258 m² (errechnet aus der 48.978 m² großen Nettobaufläche und der festgesetzten GRZ von 0,4). Darüber hinaus handelt es sich hierbei nicht um eine Neuausweisung, lediglich um eine Überarbeitung bestehenden Baurechts. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

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).

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Stadt Kelheim nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu. Die Kreisstadt Kelheim wird als Mittel-zentrum 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 Zielkarten 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.

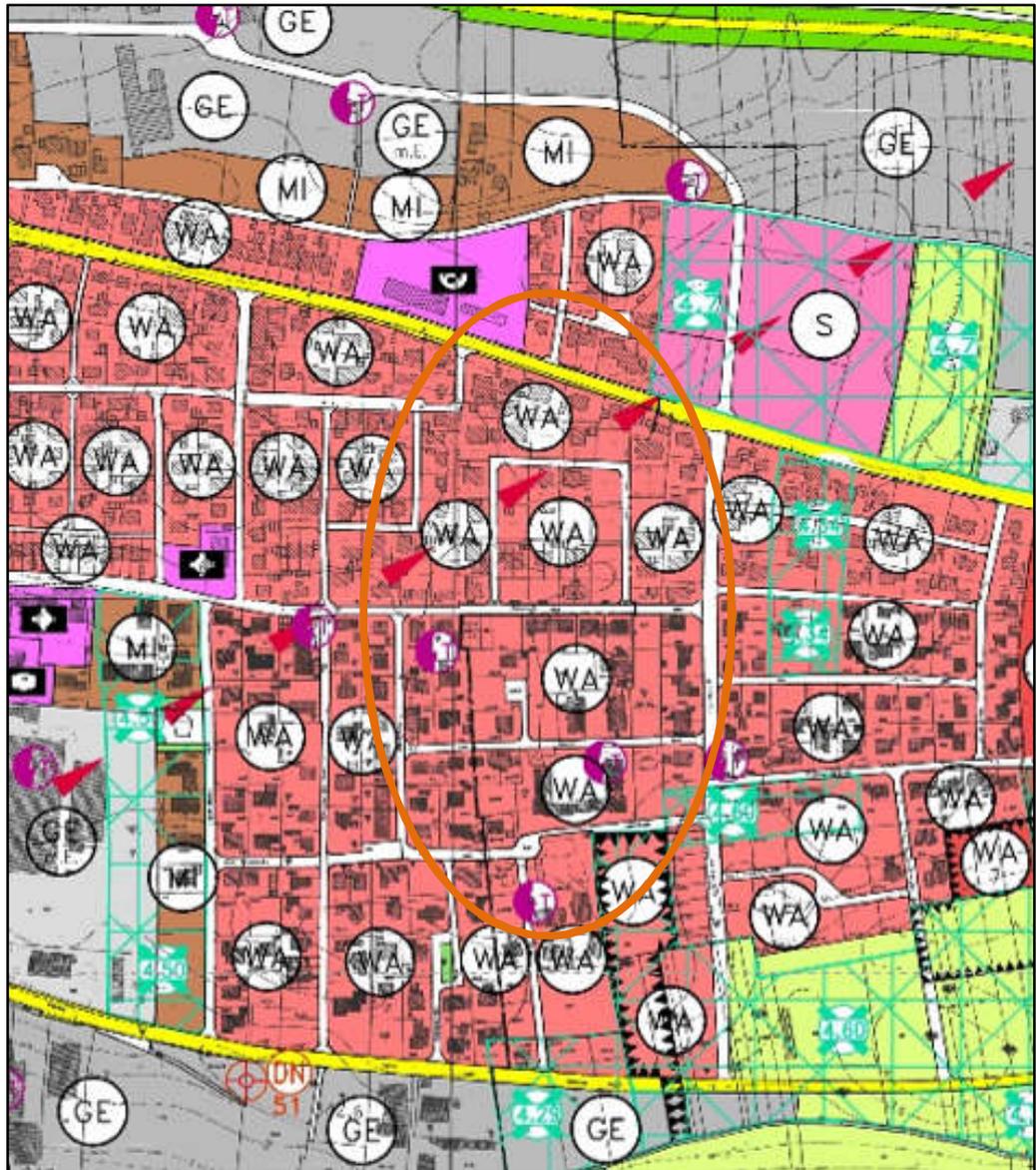
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

In nachfolgender Abbildung ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim dargestellt:



Quelle: Stadt Kelheim (verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich).

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung enthält das ABSP keine Aussagen, allerdings werden darin allgemeine Aussagen für Siedlungsbereiche getroffen. 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 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 Struktureichtums*

[...]

- *Förderung innerörtlicher bzw. ortsnaher extensiv genutzter Streuobstwiesen insbesondere zur Ortsrandeingrünung bei Neubausiedlungen*
- *Umwandlung von Gehölzpflanzungen zu naturnahen Gebüschern 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

- *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 sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Nächstgelegene Biotopstruktur liegt ca. 160 m südöstlich des Geltungsbereiches im Bereich einer Abbaugrube (7037-0169-003 *Kiesgruben mit Pioniervegetation bei Kelheimwinzer*). Es handelt sich um einen naturnahen Gehölzbestand.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Für die Region Regensburg liegt kein Landschaftsentwicklungskonzept vor.

4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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 Vermeidungsmaßnahme, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können.

4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen

Gelände

Das Planungsgebiet ist laut BayernAtlas im Mittel eben und auf 345 m ü. NN. gelegen. Im Zuge der Planungsumsetzung ist ein detailliertes Aufmaß zu erstellen.

Baugrundverhältnisse

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

5 ATTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altlastflächen oder Altlastenverdachtsflächen. Jedoch grenzt der Geltungsbereich im Norden an die Altlastfläche KEH 4.7 mit der Katasternummer 27300058, sowie im Südosten an die Altlastfläche KEH 4.6 mit der Katasternummer 27300004. 50 m östlich der Geltungsbereichs befindet sich zudem die Altlastfläche 4.34 mit der Katasternummer 27300762. Für diese Altlastflächen liegen bereits umfangreiche Untersuchungen vor, die bei entsprechender Begründetheit und Legitimation beim Landratsamt Kelheim – Staatliches Abfallrecht – eingesehen werden können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan besteht zwar kein Altlastenverdacht, jedoch ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Aus diesem Grund sollte die Nutzung von Grundwasser in jeglicher Form, z. B. für Gartenbewässerung oder als Brauchwasser, möglichst verzichtet werden, oder aber falls doch erforderlich oder gewünscht eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen. Hinsichtlich baulicher Maßnahmen bzw. baulicher Nutzungsänderungen ist für die beabsichtigte Folgenutzung zu berücksichtigen, dass durch die hohe deponiespezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser, auch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich, im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen eine entsprechende Schadstoffbelastung aufweisen kann. Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür gegen Nachweis zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

6 DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 170 m südwestlich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7037-0138	Kelheim	Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich 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, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden, 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.

6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden bzw. registriert. Ca. 180 m westlich befindet sich folgendes Baudenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-73-137-250	Kelheim	Ev. Lukaskirche, Rotunde mit Verkleidung aus grauem Jurabuchstein und Kegeldach ohne Überstand, daran anschließend erdgeschossiger Flachdachbau aus Beton, mit Pfarrwohnung und Gemeindesaal, integrierter Glockenträger, nach Plänen von Olaf Andreas Gulbransson, 1960-62 unter Leitung von Karl H. Schwabenbauer errichtet, Oktober 2016 entwidmet; mit Ausstattung; Garage mit Gartenzugang, gleichzeitig.

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf denkmalgeschützte Bauwerke sind aufgrund des geplanten Vorhabens am betreffenden Standort im Ergebnis daher nicht zu beurteilen.

7 KLIMASCHUTZ

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, den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken.

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. Beim Pultdach ist außerdem eine extensive Dachbegrünung zulässig. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie 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 (Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

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

8 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 11.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wird 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 der Zeitraum vom 21.04.2020 bis zum 29.05.2020 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 10.08.2020 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2020 bis zum 21.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 01.03.2021 erfolgt am 01.03.2021.

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 Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Landesbund für Vogelschutz
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal + staatlich
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Stadt Kelheim
 - Bauverwaltung
 - Hochbau - Tiefbau
 - Ordnungsamt
 - Stadtkämmerei
- Stadtwerke Kelheim
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

- Nachbarkommunen:
- Stadt Abensberg
 - Markt Bad Abbach
 - Gemeinde Hausen
 - Gemeinde Ihrlerstein
 - Markt Langquaid
 - Stadt Neustadt an der Donau
 - Gemeinde Saal an der Donau
 - Gemeinde Sinzing
 - Markt Painten
 - Stadt Riedenburg
 - Gemeinde Teugn

9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

9.1 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Wie bereits unter Ziffer 3 *Ziel und Zweck der Planung* der vorliegenden Begründung ausgeführt, erfolgt durch die vorliegende Überarbeitung eine Neuordnung und Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den betreffenden Siedlungsbereich.

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

Dies erfolgt zudem unter Berücksichtigung der Anforderungen hinsichtlich der nahen Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen, 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 zuzuführen.

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 Siedlungsbereichs und somit der gesamten Stadtentwicklung gewährleisten.

9.2 Planungsinhalte

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten baulicher Nutzung vorhanden:

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO).

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden danach für das Baugebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6.

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden über die Grund- und Geschossfläche sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für die Wohngebäude sind max. drei Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II + D) zulässig. Bei den Zubehöranlagen hingegen ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen ausgerichtet.

9.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäude von maximal 3,00 m und für Hauptnutzungen für die zukünftigen Wohngebäude von max. 7,50 m definiert. Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen südlich und östlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen nördlich und westlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

9.2.5 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 7 *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.

9.3 Erschließung

9.3.1 Verkehr

Verkehrerschließung

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über den VLK (Verkehrsverbund Landkreis Kelheim) durch die Buslinien 2 und 4 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen liegen unmittelbar im Nordosten des Geltungsbereiches (Haltestelle *Kelheimwinzerstraße/ Abzw. Auf dem Sand*).

9.3.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen und wird über die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Kelheim ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

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.

Niederschlagswasserbeseitigung – 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“) wird empfohlen. Von den Rückhalteanlagen 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.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 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 breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder geeignete Rückhalteanlagen (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 Metaldächern 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.

Grundwasser

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden. Aufgrund der Nähe zur Donau ist jedoch, zumindest zeitweise (insbesondere bei Hochwasser oder Starkniederschlägen), mit höher anstehendem oder sogar geländegleichem Grundwasserstand zu rechnen.

Laut Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Weitere Angaben finden sich unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“. 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.

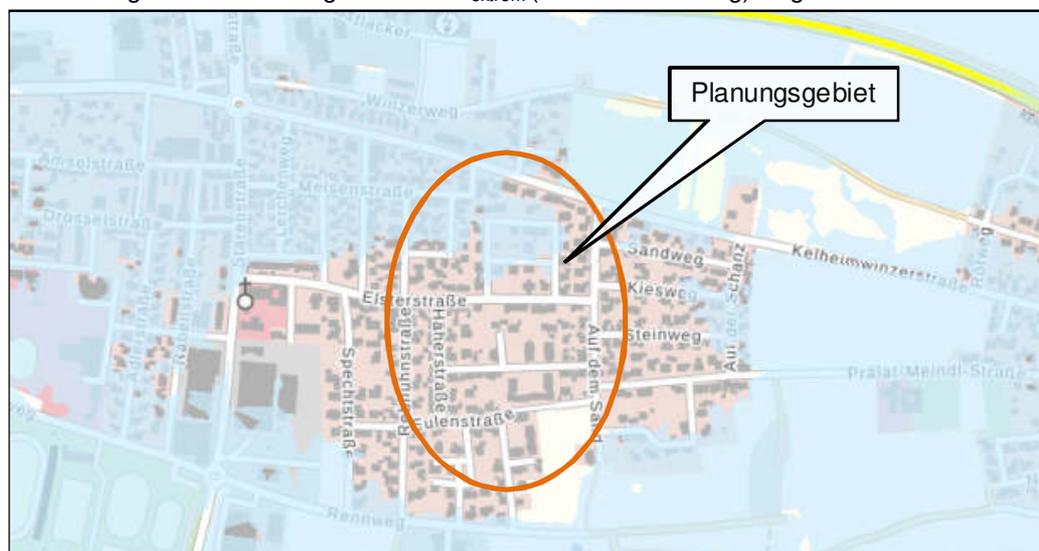
Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, sowie nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$ und HQ_{100} . Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ_{100} , also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau, sichergestellt. Der Geltungsbereich liegt jedoch vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Quelle: BayernAtlas PLUS, Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQ_{extrem} dient in erster Linie der Information. Dies 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. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu ca. 1,00 m auftreten.

In nachfolgender Abbildung ist das HQ_{extrem} (blaue Darstellung) abgebildet:



Darstellung: HQ_{extrem} (blaue Darstellung), Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de>; verändert KomPlan.

Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen. Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden. Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt. Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Es bestehen Hochwasserschutzanlagen entlang der Donau. So findet sich unmittelbar südlich des Geltungsbereiches ein Damm. Eine Behinderung dessen findet durch das Vorhaben nicht statt. Im Falle eines Hochwassers ist mit eindringendem Wasser zu rechnen.

Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten. Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere, weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden. Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Einrichtungen für Kulturgüter befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Zudem ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf die südliche im Bestand vorhandene Erschließungsstraße „Am Pflegerspitz“ auszurichten. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Ebenso verhält es sich mit der Topographie. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der vorgelagerten bestehenden Erschließungsstraße zu orientieren. Insbesondere Grundstückszufahrten orientieren sich somit auf diesem Geländeniveau. Im Ergebnis hat sich auch die Bebauung am Bestand der Erschließungsstraße sowie in Bezug der Höhenlage auf das vorhandene Gelände zu orientieren. Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten. Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig und lassen somit eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu. Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines WA werden diese Auflagen erfüllt.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Des Weiteren wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über HW_{1000} zu setzen. Gebäude sollten bis zu dieser Höhe wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallation sollte an das Extremhochwasser (HQ_{extrem}) angepasst sein.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im IÜG nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Es werden alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen und gleichzeitig werden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

9.3.3 Energie

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.

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 Strauchart 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.

9.3.4 Telekommunikation

Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

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

*Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg
Tel. 0800-3309747, Fax: 0391-580213737, Email: Planauskunft.Sued@telekom.de*

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und dass so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen schriftlich angezeigt werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

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

Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

*Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15,
90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com.*

Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.

9.3.5 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 an der Abensberger Straße, Stadt Kelheim. Hier können Wertstoffe, Bauschutt und andere zu recycelnde Materialien entsorgt werden.

Die Öffnungszeit ist der Homepage des Landkreises Kelheim zu entnehmen.

9.4 Immissionsschutz

9.4.1 Verkehrslärm

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld verlaufen ausschließlich innerörtliche Verkehrsstraßen. Klassifizierte Straße verlaufen nicht im Nahbereich. Die nördlich verlaufende *Kelheimwinzerstraße* stellt zwar eine innerörtliche Hauptverkehrsachse dar, jedoch ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und infrastrukturell entsprechend ausgebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits auf allen Parzellen grundsätzlich Baurecht. Gänzliche Neuausweisungen von Wohngebietsflächen erfolgen nicht.

Zudem umfasst der Überarbeitungsstatus des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ vornehmlich die Neuordnung der Festsetzungen zu den baulichen Anlagen sowie die Regelung der Altlastenthematik.

9.4.2 Gewerbelärm

Weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch in dessen Nahbereich gibt es Misch- oder Gewerbegebietsflächen.

Im Zuge dieser Planung erfolgt keine Veränderung der Bestandssituation. Eine Beurteilungsrelevanz hinsichtlich Gewerbelärms wird daher gegenwärtig nicht gesehen.

9.4.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind, zumindest in randlichen Teilbereichen des Geltungsbereiches, zu erwarten, da nordöstlich 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.

9.5 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 Feuerweggesetzes (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 Rohrnetzrechnung 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 Kommune zu tragen.

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

10 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

10.1 Grünordnerisches Konzept

Das bisherige grünordnerische Konzept wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht berührt und bleibt daher vollumfänglich erhalten. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung weiterhin nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert sind und den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen damit Rechnung getragen wird.

Das grünordnerische Konzept sieht Eingrünungsmaßnahmen zwischen benachbarten Grundstücken in Form von Baum- und Strauchpflanzungen sowie vereinzelt Solitär-bäumen vor. Die geplanten sowie bestehenden festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

10.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten /-informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, München, 2003).

10.2.1 Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist bis auf elf Parzellen vollständig bebaut. Beim Vegetationsbestand handelt es sich daher im Wesentlichen um typische Siedlungsgärten mit mal mehr, mal weniger naturnaher Ausstattung.

Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Zudem ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs der markante Gehölzbestand im Biergarten der dortigen Gaststätte zu erwähnen. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es ansonsten insgesamt selten. Auf den bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Im Betrachtungsraum sind demnach bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden. Es liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen und nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor. Während der Bauarbeiten werden Vögel oder andere Arten aufgrund der städtebaulichen Struktur, der Durchgrünung sowie der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten bzgl. Bäume und Sträucher finden.

Der Geltungsbereich für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

10.2.2 Boden

Das Planungsgebiet zählt zur geologischen Raumeinheit Südliche Frankenalb und darin nach der geologischen Karte 1: 500.000 zur geologischen Einheit Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig. Die Bodennutzung ist überwiegend anthropogen überprägt, neben den bestehenden Gebäuden, Versiegelungen und Teilversiegelungen herrschen intensiv gepflegte Hausgärten vor.

Bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen wird auf die Aussagen unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen. Bzgl. den Untergrundverhältnissen wird auf *Ziffer 4.3.9 Gelände/ Baugrundverhältnisse* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen.

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

10.2.3 Wasser

Grundwasser:

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

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.

Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser:

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Laut dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) liegt das Planungsgebiet teilweise in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

10.2.4 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 7° 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.

10.2.5 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 des großen innerörtlichen Hauptverkehrsweges *Kelheimwinzerstraße* weist das Ortsbild einen städtisch geprägten Charakter mit großvolumigen Gebäuden und stark untergeordneter Grünstrukturen auf.

Eine Funktion zur Erholungseignung ist im Geltungsbereich selbst nicht gegeben.

10.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nach § 1a 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. Zudem liegt der Versiegelungsgrad der Planung nicht über dem Versiegelungsgrad des Bestandes.

11 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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 (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9 b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<http://finsnat.bayern.de/finweb/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region-regensburg.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

Anhang 1 - Fotodokumentation – Bestand



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Osten



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Westen



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Nordwesten



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Südwesten



Blick von der Kelheimwinzerstraße auf den Umgriff der Planung in Blickrichtung Nordwesten



Blick von der Zeisigstraße auf das bestehende Gasthaus in Blickrichtung Nordosten



Blick vom Elsterring auf ein Mehrfamilienhaus in Blickrichtung Osten



Blick vom Elsterring auf ein Doppelhaus in Blickrichtung Südosten



Blick vom Elsterring auf ein neu errichtetes Gebäude in Südwesten



Blick auf zwei unbebaute Flurstücke an der Kreuzung Elsterring/ Elsterstraße



Blick auf den Elsterring in Blickrichtung Norden



Blick auf eine unbebaute Zelle am Elsterring in Blickrichtung Osten

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 13

KELHEIMWINZER - GEISHOF – ÜBERARBEITUNG

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
E-Mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 19-1113_BBP

Stand: 01.03.2021



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE	5
1 LAGE IM RAUM	7
2 INSTRUKTIONSGEBIET	7
2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes	7
2.2 Bestandsbeschreibung	9
2.3 Flächenbilanz	9
2.4 Erschließungskosten.....	10
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	10
4 RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1 Rechtsverhältnisse.....	11
4.2 Umweltprüfung	11
4.3 Planungsvorgaben.....	12
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	12
4.3.2 Regionalplan	12
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	12
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	14
4.3.5 Biotopkartierung.....	15
4.3.6 Artenschutzkartierung.....	15
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept.....	15
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	16
4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen.....	16
5 ALTLASTEN.....	16
6 DENKMALSCHUTZ.....	17
6.1 Bodendenkmäler.....	17
6.2 Baudenkmäler	18
7 KLIMASCHUTZ.....	18
8 VERFAHRENSHINWEISE	19
9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	20
9.1 Städtebauliches Konzept.....	20
9.2 Planungsinhalte.....	20
9.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
9.2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
9.2.3 Höhenentwicklung	21
9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
9.2.5 Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.3 Erschließung.....	21
9.3.1 Verkehr.....	21
9.3.2 Wasserwirtschaft	22
9.3.3 Energie.....	25
9.3.4 Telekommunikation	26
9.3.5 Abfallentsorgung.....	26
9.4 Immissionsschutz.....	27
9.4.1 Verkehrslärm.....	27
9.4.2 Gewerbelärm	27
9.4.3 Sport- und Freizeitlärm	27
9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen.....	27
9.5 Brandschutz.....	28

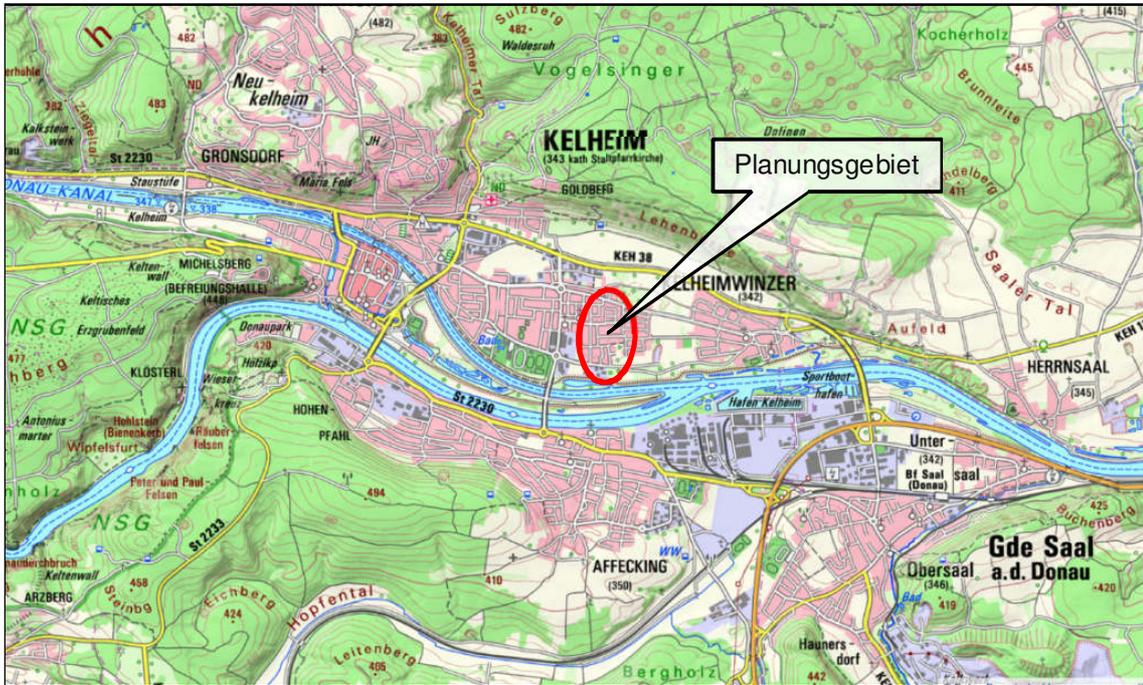
10	AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN.....	29
10.1	Grünordnerisches Konzept.....	29
10.2	Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes	29
10.2.1	Arten und Lebensräume.....	29
10.2.2	Boden.....	29
10.2.3	Wasser	30
10.2.4	Klima und Luft.....	30
10.2.5	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	30
10.3	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	31
11	VERWENDETE UNTERLAGEN	32

ANHANG 1

Fotodokumentation – Bestand

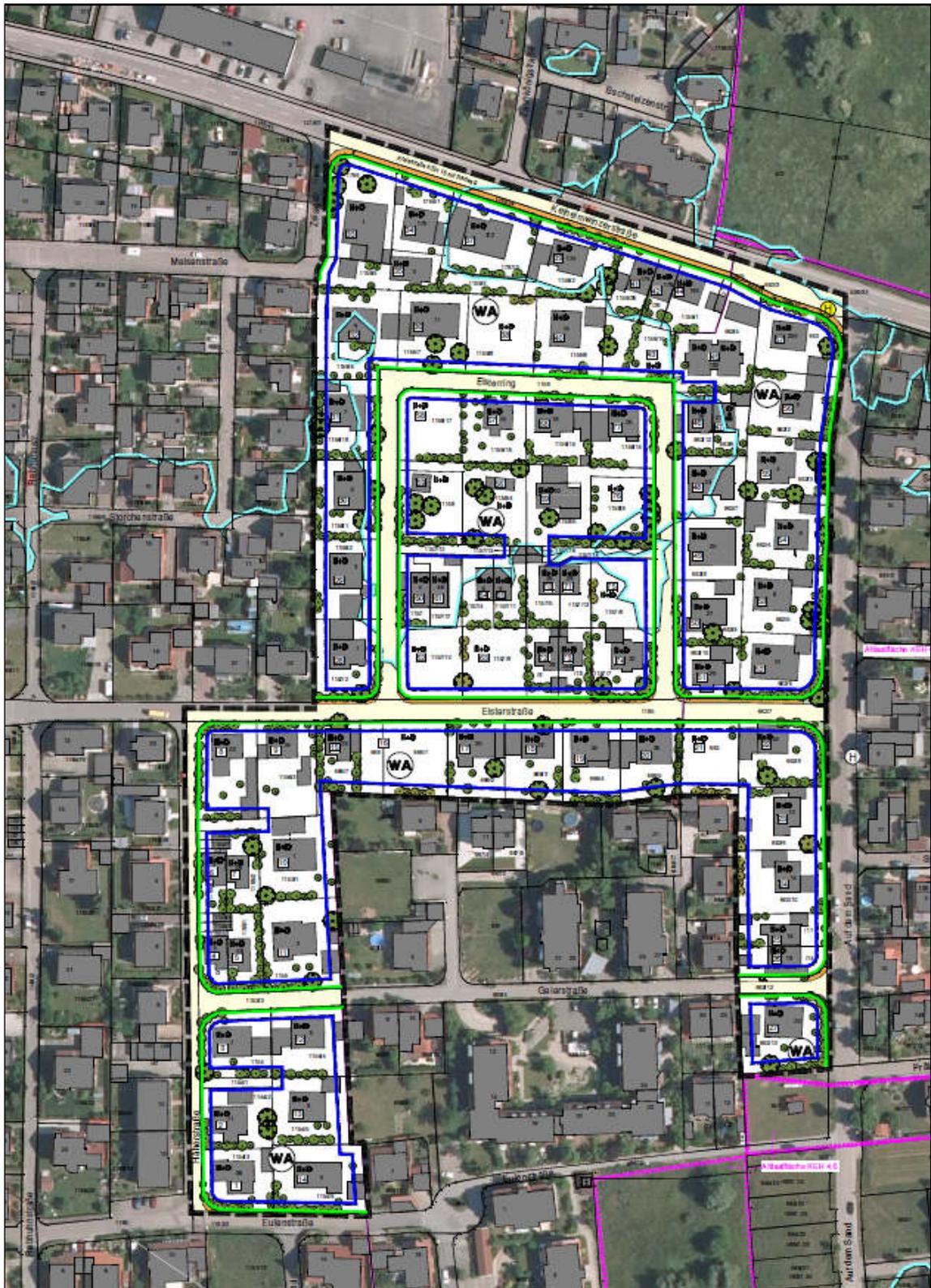
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung nicht maßstäblich).

Lageplan – Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:500; Darstellung nicht maßstäblich).

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

2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Der Planungsumgriff des Geltungsbereiches beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ liegen nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheim (TF = Teilfläche):

Fl.-Nrn. 1153/1, 1153/2 TF, 1153/3, 1154, 1154/1, 1154/2, 1154/3, 1154/4, 1154/5, 1154/6, 1155, 1155/1, 1155/2, 1155/3, 1155/4, 1155/5, 1155/6, 1155/7, 1155/8, 1155/9, 1156/3, 1157, 1157/2, 1157/4, 1157/5, 1157/6, 1157/7, 1157/8, 1157/9, 1157/10, 1157/11, 1157/12, 1157/13, 1157/14, 1157/15, 1157/16, 1157/17, 1157/18, 1158, 1158/1, 1158/2, 1158/4, 1158/5, 1158/6, 1159, 1159/1, 1159/2, 1159/3, 1159/5, 1159/6, 1159/7, 1159/8, 1159/9, 1159/10, 1159/14, 1159/15, 1159/16, 1159/17, 1159/18, 1159/24, 1159/25, 1159/26, 1159/27, 1164/1, 1165/40 TF, 1185 TF, 1216/2 TF, 1796, 1796/1, 1797/2,

sowie nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheimwinzer:

Fl.-Nrn. 526/5, 526/33 TF, 661 TF, 662, 662/2, 662/3, 662/4, 662/5, 662/6, 662/7, 662/8, 662/9, 662/10, 662/11, 662/12, 662/13, 662/14, 662/16, 663, 663/2, 663/3, 663/5, 663/6, 663/7, 663/8, 663/9, 663/10, 663/11, 663/12, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 666/7.

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Kelheimwinzerstraße, Fl.-Nr. 1216/2 der Gemarkung Kelheim und Fl.-Nr. 526/33 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl.-Nrn. 1796, 1159/5, 1159/6, 1159/18, 1158/1, 1158/2, 1157/2, sowie die Häherstraße Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim;
- im Süden: Eulenstraße, Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim sowie die südliche Grundstücksgrenze Fl.-Nrn. 666/7, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 663, und 662/13 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Osten: Straße „Auf dem Sand“, Fl.-Nr. 661 der Gemarkung Kelheimwinzer.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Luftbildes überlagert mit der digitalen Flurkarte:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:1000; Darstellung nicht maßstäblich).

2.2 Bestandsbeschreibung

Beschreibung des Standortes

Der Umgriff der Planung liegt südlich der *Kelheimwinzerstraße* und reicht bis zur südlichen Häuserreihe an der *Elsterstraße*. Das Plangebiet erstreckt sich folglich um den *Elsterring* und wird im Osten durch die Straße *Auf dem Sand* begrenzt, im Westen endet das Plangebiet auf Höhe der *Zeisigstraße*. Im Süden verzweigt sich der Umgriff Richtung Osten und Westen bis zur *Geierstraße* bzw. *Eulenstraße*.

Der Planungsumgriff ist umgeben von einer gewachsenen Siedlungsstruktur, lediglich nordöstlich der *Kelheimwinzerstraße* findet sich überwiegend extensiv genutztes Grünland mit stellenweise aufkommender Sukzession. Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es insgesamt selten. Auf den elf bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Aktuell sind die Grundstücksbereiche mit einer maximal dreigeschossigen Wohnsiedlung bebaut. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden. Im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs befindet sich eine Gastwirtschaft mit einem markanten Gehölzbestand im dazugehörigen Biergarten.

Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der Einheit *D 61, Fränkische Alb*. Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten befindet sich das Gebiet im *Donaudurchbruch Neuburg (082-B)*.

2.3 Flächenbilanz

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100 %	48.978
abzgl. Erschließungsflächen		
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.486 m ²	
- Geh- und Radweg	348 m ²	
Nettobaufläche		
- Bereits bebaute Parzellen	36.550 m ²	
- Unbebaute Parzellen	6.594 m ²	
	88,1 %	43.144

2.4 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 erforderliche Kostenaufwand richtet sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ (Nachverdichtungen, in der Vergangenheit und aktuell gestellte Bauvoranfragen und Bauanträge) ist es erforderlich, den mittlerweile 52 Jahre alten Bebauungsplan, der im Jahre 1970 durch ein Deckblatt Nr. 01 etwas überplant wurde, auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird mit dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

Inhalt dieser Überarbeitung ist unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen), sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Der Gebietscharakter innerhalb des Geltungsbereiches, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht verändert. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung

Die 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 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Baurecht liegt somit für den vollständigen Überarbeitungsbereich vor.

Die vollständige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Begründet ist die Anwendung des § 13a BauGB 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. Diese reichen an den Geltungsbereich heran, tangieren ihn jedoch nicht.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden weniger als 20.000 m². Konkret beträgt die zulässige Grundfläche 17.258 m² (errechnet aus der 48.978 m² großen Nettobaufläche und der festgesetzten GRZ von 0,4). Darüber hinaus handelt es sich hierbei nicht um eine Neuausweisung, lediglich um eine Überarbeitung bestehenden Baurechts. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

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).

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Stadt Kelheim nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu. Die Kreisstadt Kelheim wird als Mittel-zentrum 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 Zielkarten 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.

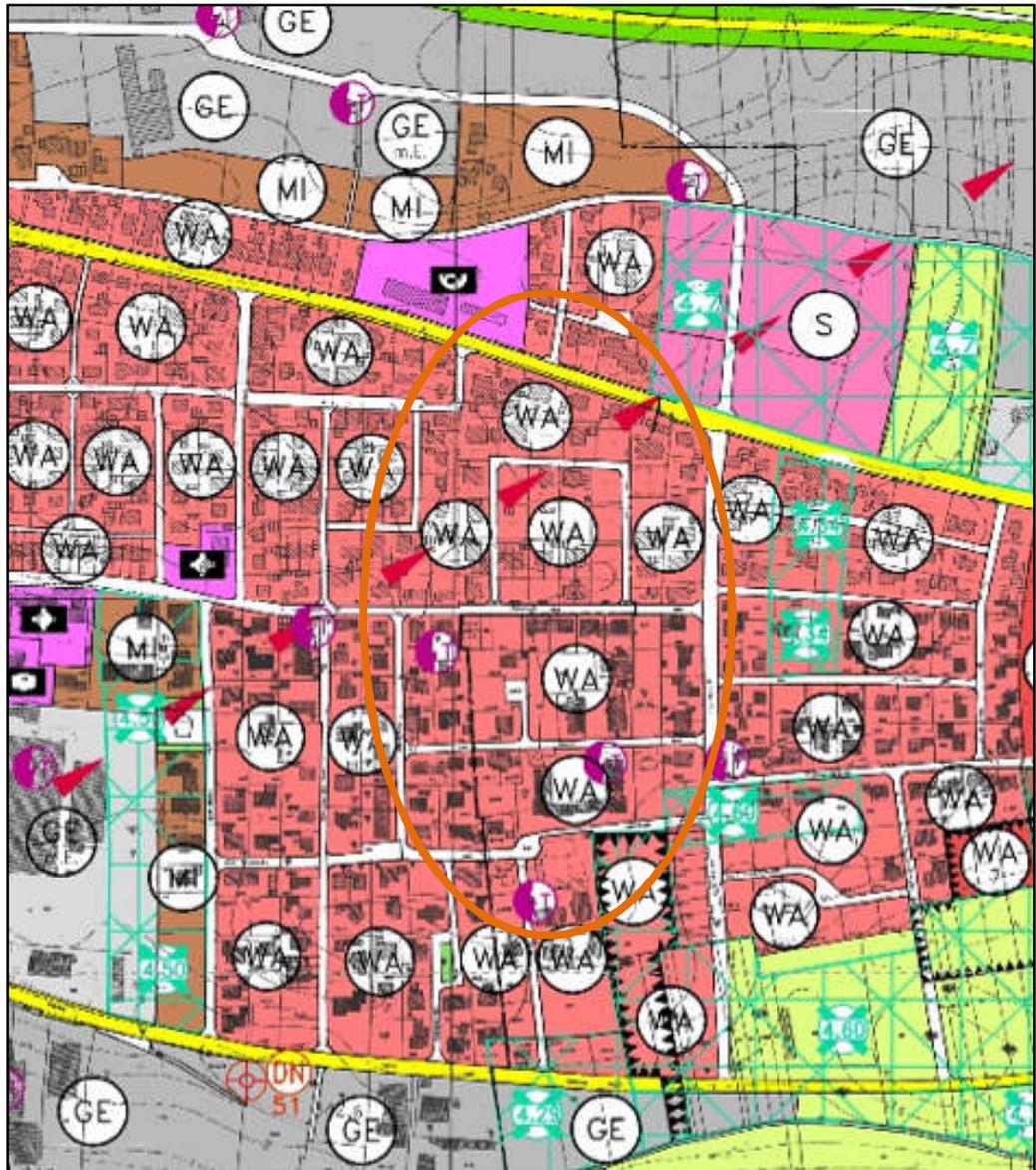
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

In nachfolgender Abbildung ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim dargestellt:



Quelle: Stadt Kelheim (verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich).

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung enthält das ABSP keine Aussagen, allerdings werden darin allgemeine Aussagen für Siedlungsbereiche getroffen. 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 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 Struktureichtums*

[...]

- *Förderung innerörtlicher bzw. ortsnaher 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, Bauschuttdeponien, 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 sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Nächstgelegene Biotopstruktur liegt ca. 160 m südöstlich des Geltungsbereiches im Bereich einer Abbaugrube (7037-0169-003 *Kiesgruben mit Pioniervegetation bei Kelheimwinzer*). Es handelt sich um einen naturnahen Gehölzbestand.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Für die Region Regensburg liegt kein Landschaftsentwicklungskonzept vor.

4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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 Vermeidungsmaßnahme, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können.

4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen

Gelände

Das Planungsgebiet ist laut BayernAtlas im Mittel eben und auf 345 m ü. NN. gelegen. Im Zuge der Planungsumsetzung ist ein detailliertes Aufmaß zu erstellen.

Baugrundverhältnisse

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

5 ATTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altlastflächen oder Altlastenverdachtsflächen. Jedoch grenzt der Geltungsbereich im Norden an die Altlastfläche KEH 4.7 mit der Katasternummer 27300058, sowie im Südosten an die Altlastfläche KEH 4.6 mit der Katasternummer 27300004. 50 m östlich der Geltungsbereichs befindet sich zudem die Altlastfläche 4.34 mit der Katasternummer 27300762. Für diese Altlastflächen liegen bereits umfangreiche Untersuchungen vor, die bei entsprechender Begründetheit und Legitimation beim Landratsamt Kelheim – Staatliches Abfallrecht – eingesehen werden können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan besteht zwar kein Altlastenverdacht, jedoch ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Aus diesem Grund sollte die Nutzung von Grundwasser in jeglicher Form, z. B. für Gartenbewässerung oder als Brauchwasser, möglichst verzichtet werden, oder aber falls doch erforderlich oder gewünscht eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen. Hinsichtlich baulicher Maßnahmen bzw. baulicher Nutzungsänderungen ist für die beabsichtigte Folgenutzung zu berücksichtigen, dass durch die hohe deponiespezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser, auch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich, im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen eine entsprechende Schadstoffbelastung aufweisen kann. Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür gegen Nachweis zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

6 DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 170 m südwestlich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7037-0138	Kelheim	Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich 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, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden, 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.

6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden bzw. registriert. Ca. 180 m westlich befindet sich folgendes Baudenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-73-137-250	Kelheim	Ev. Lukaskirche, Rotunde mit Verkleidung aus grauem Jurabuchstein und Kegeldach ohne Überstand, daran anschließend erdgeschossiger Flachdachbau aus Beton, mit Pfarrwohnung und Gemeindesaal, integrierter Glockenträger, nach Plänen von Olaf Andreas Gulbransson, 1960-62 unter Leitung von Karl H. Schwabenbauer errichtet, Oktober 2016 entwidmet; mit Ausstattung; Garage mit Gartenzugang, gleichzeitig.

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf denkmalgeschützte Bauwerke sind aufgrund des geplanten Vorhabens am betreffenden Standort im Ergebnis daher nicht zu beurteilen.

7 KLIMASCHUTZ

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, den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken.

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. Beim Pultdach ist außerdem eine extensive Dachbegrünung zulässig. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie 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 (Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

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

8 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 11.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wird 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 der Zeitraum vom 21.04.2020 bis zum 29.05.2020 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 10.08.2020 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2020 bis zum 21.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 01.03.2021 erfolgt am 01.03.2021.

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 Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Landesbund für Vogelschutz
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal + staatlich
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Stadt Kelheim
 - Bauverwaltung
 - Hochbau - Tiefbau
 - Ordnungsamt
 - Stadtkämmerei
- Stadtwerke Kelheim
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

- Nachbarkommunen:
- Stadt Abensberg
 - Markt Bad Abbach
 - Gemeinde Hausen
 - Gemeinde Ihrlerstein
 - Markt Langquaid
 - Stadt Neustadt an der Donau
 - Gemeinde Saal an der Donau
 - Gemeinde Sinzing
 - Markt Painten
 - Stadt Riedenburg
 - Gemeinde Teugn

9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

9.1 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Wie bereits unter Ziffer 3 *Ziel und Zweck der Planung* der vorliegenden Begründung ausgeführt, erfolgt durch die vorliegende Überarbeitung eine Neuordnung und Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den betreffenden Siedlungsbereich.

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

Dies erfolgt zudem unter Berücksichtigung der Anforderungen hinsichtlich der nahen Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen, 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 zuzuführen.

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 Siedlungsbereichs und somit der gesamten Stadtentwicklung gewährleisten.

9.2 Planungsinhalte

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten baulicher Nutzung vorhanden:

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO).

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden danach für das Baugebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6.

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden über die Grund- und Geschossfläche sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für die Wohngebäude sind max. drei Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II + D) zulässig. Bei den Zubehöranlagen hingegen ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen ausgerichtet.

9.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäude von maximal 3,00 m und für Hauptnutzungen für die zukünftigen Wohngebäude von max. 7,50 m definiert. Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen südlich und östlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen nördlich und westlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

9.2.5 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 7 *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.

9.3 Erschließung

9.3.1 Verkehr

Verkehrerschließung

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über den VLK (Verkehrsverbund Landkreis Kelheim) durch die Buslinien 2 und 4 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen liegen unmittelbar im Nordosten des Geltungsbereiches (Haltestelle *Kelheimwinzerstraße/ Abzw. Auf dem Sand*).

9.3.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen und wird über die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Kelheim ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

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.

Niederschlagswasserbeseitigung – 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“) 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.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 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 breitflächiger 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 Metaldächern 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.

Grundwasser

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden. Aufgrund der Nähe zur Donau ist jedoch, zumindest zeitweise (insbesondere bei Hochwasser oder Starkniederschlägen), mit höher anstehendem oder sogar geländegleichem Grundwasserstand zu rechnen.

Laut Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Weitere Angaben finden sich unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“. 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.

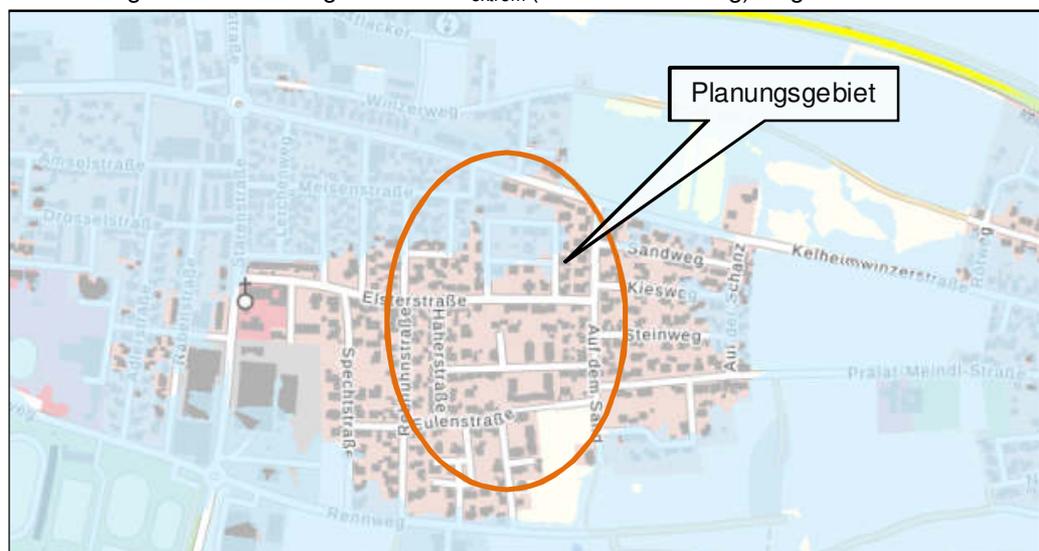
Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, sowie nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$ und HQ_{100} . Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ_{100} , also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau, sichergestellt. Der Geltungsbereich liegt jedoch vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Quelle: BayernAtlas PLUS, Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQ_{extrem} dient in erster Linie der Information. Dies 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. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu ca. 1,00 m auftreten.

In nachfolgender Abbildung ist das HQ_{extrem} (blaue Darstellung) abgebildet:



Darstellung: HQ_{extrem} (blaue Darstellung), Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de>; verändert KomPlan.

Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen. Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden. Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt. Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Es bestehen Hochwasserschutzanlagen entlang der Donau. So findet sich unmittelbar südlich des Geltungsbereiches ein Damm. Eine Behinderung dessen findet durch das Vorhaben nicht statt. Im Falle eines Hochwassers ist mit eindringendem Wasser zu rechnen.

Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten. Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere, weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden. Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Einrichtungen für Kulturgüter befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Zudem ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf die südliche im Bestand vorhandene Erschließungsstraße „Am Pflegerspitz“ auszurichten. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Ebenso verhält es sich mit der Topographie. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der vorgelagerten bestehenden Erschließungsstraße zu orientieren. Insbesondere Grundstückszufahrten orientieren sich somit auf diesem Geländeniveau. Im Ergebnis hat sich auch die Bebauung am Bestand der Erschließungsstraße sowie in Bezug der Höhenlage auf das vorhandene Gelände zu orientieren. Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten. Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig und lassen somit eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu. Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines WA werden diese Auflagen erfüllt.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Des Weiteren wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über HW_{1000} zu setzen. Gebäude sollten bis zu dieser Höhe wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallation sollte an das Extremhochwasser (HQ_{extrem}) angepasst sein.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im IÜG nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Es werden alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen und gleichzeitig werden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

9.3.3 Energie

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.

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 Strauchart 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.

9.3.4 Telekommunikation

Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

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

*Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg
Tel. 0800-3309747, Fax: 0391-580213737, Email: Planauskunft.Sued@telekom.de*

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und dass so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen schriftlich angezeigt werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

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

Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

*Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15,
90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com.*

Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.

9.3.5 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 an der Abensberger Straße, Stadt Kelheim. Hier können Wertstoffe, Bauschutt und andere zu recycelnde Materialien entsorgt werden.

Die Öffnungszeit ist der Homepage des Landkreises Kelheim zu entnehmen.

9.4 Immissionsschutz

9.4.1 Verkehrslärm

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld verlaufen ausschließlich innerörtliche Verkehrsstraßen. Klassifizierte Straße verlaufen nicht im Nahbereich. Die nördlich verlaufende *Kelheimwinzerstraße* stellt zwar eine innerörtliche Hauptverkehrsachse dar, jedoch ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und infrastrukturell entsprechend ausgebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits auf allen Parzellen grundsätzlich Baurecht. Gänzliche Neuausweisungen von Wohngebietsflächen erfolgen nicht.

Zudem umfasst der Überarbeitungsstatus des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ vornehmlich die Neuordnung der Festsetzungen zu den baulichen Anlagen sowie die Regelung der Altlastenthematik.

9.4.2 Gewerbelärm

Weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch in dessen Nahbereich gibt es Misch- oder Gewerbegebietsflächen.

Im Zuge dieser Planung erfolgt keine Veränderung der Bestandssituation. Eine Beurteilungsrelevanz hinsichtlich Gewerbelärms wird daher gegenwärtig nicht gesehen.

9.4.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind, zumindest in randlichen Teilbereichen des Geltungsbereiches, zu erwarten, da nordöstlich 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.

9.5 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 Feuerweggesetzes (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 Rohrnetzrechnung 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 Kommune zu tragen.

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

10 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

10.1 Grünordnerisches Konzept

Das bisherige grünordnerische Konzept wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht berührt und bleibt daher vollumfänglich erhalten. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung weiterhin nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert sind und den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen damit Rechnung getragen wird.

Das grünordnerische Konzept sieht Eingrünungsmaßnahmen zwischen benachbarten Grundstücken in Form von Baum- und Strauchpflanzungen sowie vereinzelt Solitär-bäumen vor. Die geplanten sowie bestehenden festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

10.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten /-informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, München, 2003).

10.2.1 Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist bis auf elf Parzellen vollständig bebaut. Beim Vegetationsbestand handelt es sich daher im Wesentlichen um typische Siedlungsgärten mit mal mehr, mal weniger naturnaher Ausstattung.

Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Zudem ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches der markante Gehölzbestand im Biergarten der dortigen Gaststätte zu erwähnen. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es ansonsten insgesamt selten. Auf den bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Im Betrachtungsraum sind demnach bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden. Es liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen und nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor. Während der Bauarbeiten werden Vögel oder andere Arten aufgrund der städtebaulichen Struktur, der Durchgrünung sowie der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten bzgl. Bäume und Sträucher finden.

Der Geltungsbereich für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

10.2.2 Boden

Das Planungsgebiet zählt zur geologischen Raumeinheit Südliche Frankenalb und darin nach der geologischen Karte 1: 500.000 zur geologischen Einheit Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig. Die Bodennutzung ist überwiegend anthropogen überprägt, neben den bestehenden Gebäuden, Versiegelungen und Teilversiegelungen herrschen intensiv gepflegte Hausgärten vor.

Bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen wird auf die Aussagen unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen. Bzgl. den Untergrundverhältnissen wird auf *Ziffer 4.3.9 Gelände/ Baugrundverhältnisse* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen.

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

10.2.3 Wasser

Grundwasser:

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

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.

Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser:

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Laut dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) liegt das Planungsgebiet teilweise in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

10.2.4 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 7° 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.

10.2.5 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 des großen innerörtlichen Hauptverkehrsweges *Kelheimwinzerstraße* weist das Ortsbild einen städtisch geprägten Charakter mit großvolumigen Gebäuden und stark untergeordneter Grünstrukturen auf.

Eine Funktion zur Erholungseignung ist im Geltungsbereich selbst nicht gegeben.

10.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nach § 1a 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. Zudem liegt der Versiegelungsgrad der Planung nicht über dem Versiegelungsgrad des Bestandes.

11 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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 (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9 b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region-regensburg.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

Anhang 1 - Fotodokumentation – Bestand



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Osten



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Westen



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Nordwesten



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Südwesten



Blick von der Kelheimwinzerstraße auf den Umgriff der Planung in Blickrichtung Nordwesten



Blick von der Zeisigstraße auf das bestehende Gasthaus in Blickrichtung Nordosten



Blick vom Elsterring auf ein Mehrfamilienhaus in Blickrichtung Osten



Blick vom Elsterring auf ein Doppelhaus in Blickrichtung Südosten



Blick vom Elsterring auf ein neu errichtetes Gebäude in Südwesten



Blick auf zwei unbebaute Flurstücke an der Kreuzung Elsterring/ Elsterstraße



Blick auf den Elsterring in Blickrichtung Norden



Blick auf eine unbebaute Zelle am Elsterring in Blickrichtung Osten

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 13

KELHEIMWINZER - GEISHOF – ÜBERARBEITUNG

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
E-Mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 19-1113_BBP

Stand: 01.03.2021



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE	5
1 LAGE IM RAUM	7
2 INSTRUKTIONSGEBIET	7
2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes	7
2.2 Bestandsbeschreibung	9
2.3 Flächenbilanz	9
2.4 Erschließungskosten.....	10
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	10
4 RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1 Rechtsverhältnisse.....	11
4.2 Umweltprüfung	11
4.3 Planungsvorgaben.....	12
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	12
4.3.2 Regionalplan	12
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	12
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	14
4.3.5 Biotopkartierung.....	15
4.3.6 Artenschutzkartierung.....	15
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept.....	15
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	16
4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen.....	16
5 ALTLASTEN.....	16
6 DENKMALSCHUTZ.....	17
6.1 Bodendenkmäler.....	17
6.2 Baudenkmäler	18
7 KLIMASCHUTZ.....	18
8 VERFAHRENSHINWEISE	19
9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	20
9.1 Städtebauliches Konzept.....	20
9.2 Planungsinhalte.....	20
9.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
9.2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
9.2.3 Höhenentwicklung	21
9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
9.2.5 Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.3 Erschließung.....	21
9.3.1 Verkehr.....	21
9.3.2 Wasserwirtschaft	22
9.3.3 Energie.....	25
9.3.4 Telekommunikation	26
9.3.5 Abfallentsorgung.....	26
9.4 Immissionsschutz.....	27
9.4.1 Verkehrslärm.....	27
9.4.2 Gewerbelärm	27
9.4.3 Sport- und Freizeitlärm	27
9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen.....	27
9.5 Brandschutz.....	28

10	AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN.....	29
10.1	Grünordnerisches Konzept.....	29
10.2	Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes	29
10.2.1	Arten und Lebensräume.....	29
10.2.2	Boden.....	29
10.2.3	Wasser	30
10.2.4	Klima und Luft.....	30
10.2.5	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	30
10.3	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	31
11	VERWENDETE UNTERLAGEN	32

ANHANG 1

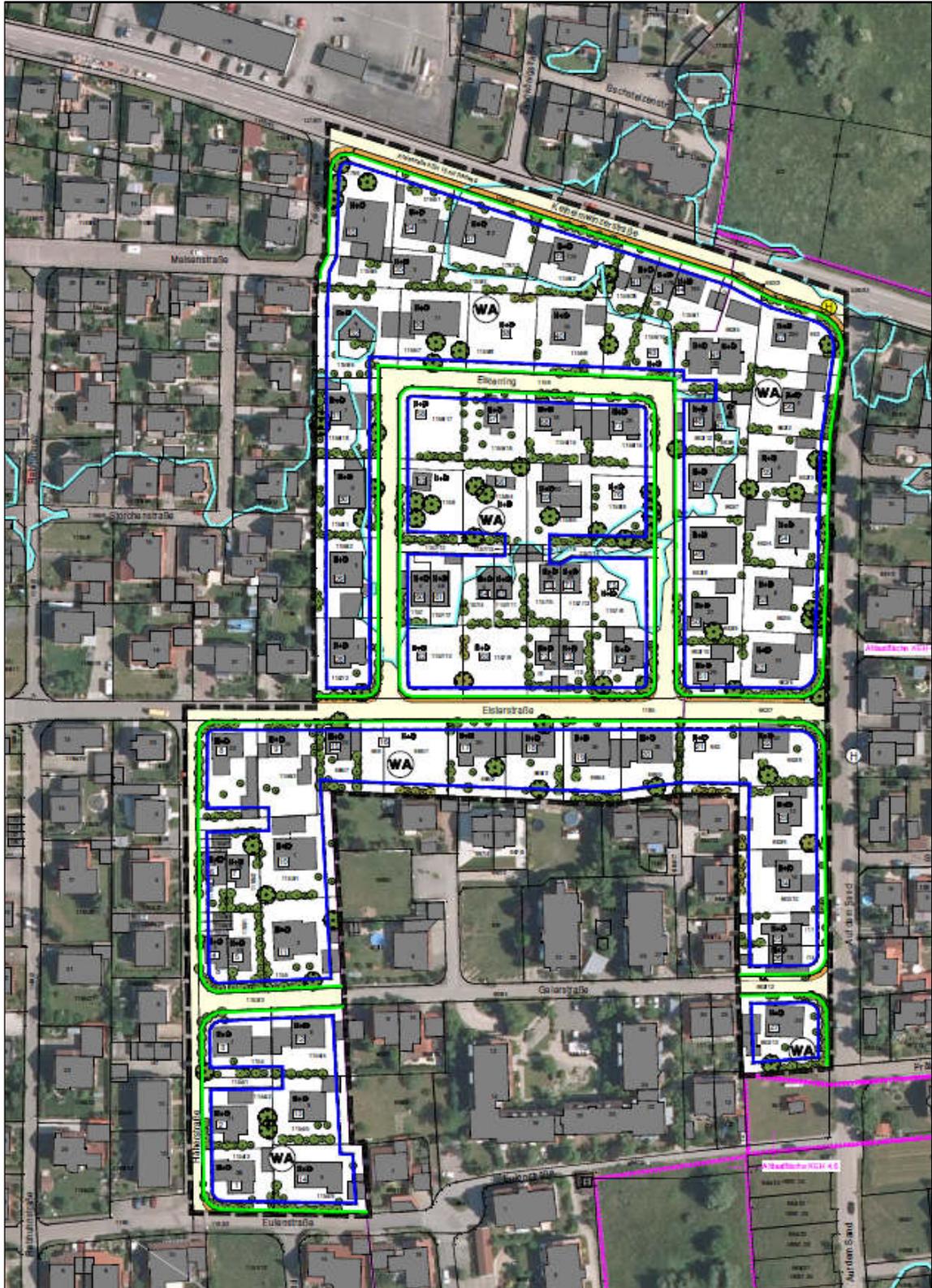
Fotodokumentation – Bestand

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung nicht maßstäblich).

Lageplan – Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:500; Darstellung nicht maßstäblich).

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

2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Der Planungsumgriff des Geltungsbereiches beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ liegen nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheim (TF = Teilfläche):

Fl.-Nrn. 1153/1, 1153/2 TF, 1153/3, 1154, 1154/1, 1154/2, 1154/3, 1154/4, 1154/5, 1154/6, 1155, 1155/1, 1155/2, 1155/3, 1155/4, 1155/5, 1155/6, 1155/7, 1155/8, 1155/9, 1156/3, 1157, 1157/2, 1157/4, 1157/5, 1157/6, 1157/7, 1157/8, 1157/9, 1157/10, 1157/11, 1157/12, 1157/13, 1157/14, 1157/15, 1157/16, 1157/17, 1157/18, 1158, 1158/1, 1158/2, 1158/4, 1158/5, 1158/6, 1159, 1159/1, 1159/2, 1159/3, 1159/5, 1159/6, 1159/7, 1159/8, 1159/9, 1159/10, 1159/14, 1159/15, 1159/16, 1159/17, 1159/18, 1159/24, 1159/25, 1159/26, 1159/27, 1164/1, 1165/40 TF, 1185 TF, 1216/2 TF, 1796, 1796/1, 1797/2,

sowie nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheimwinzer:

Fl.-Nrn. 526/5, 526/33 TF, 661 TF, 662, 662/2, 662/3, 662/4, 662/5, 662/6, 662/7, 662/8, 662/9, 662/10, 662/11, 662/12, 662/13, 662/14, 662/16, 663, 663/2, 663/3, 663/5, 663/6, 663/7, 663/8, 663/9, 663/10, 663/11, 663/12, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 666/7.

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Kelheimwinzerstraße, Fl.-Nr. 1216/2 der Gemarkung Kelheim und Fl.-Nr. 526/33 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl.-Nrn. 1796, 1159/5, 1159/6, 1159/18, 1158/1, 1158/2, 1157/2, sowie die Häherstraße Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim;
- im Süden: Eulenstraße, Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim sowie die südliche Grundstücksgrenze Fl.-Nrn. 666/7, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 663, und 662/13 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Osten: Straße „Auf dem Sand“, Fl.-Nr. 661 der Gemarkung Kelheimwinzer.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Luftbildes überlagert mit der digitalen Flurkarte:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:1000; Darstellung nicht maßstäblich).

2.2 Bestandsbeschreibung

Beschreibung des Standortes

Der Umgriff der Planung liegt südlich der *Kelheimwinzerstraße* und reicht bis zur südlichen Häuserreihe an der *Elsterstraße*. Das Plangebiet erstreckt sich folglich um den *Elsterring* und wird im Osten durch die Straße *Auf dem Sand* begrenzt, im Westen endet das Plangebiet auf Höhe der *Zeisigstraße*. Im Süden verzweigt sich der Umgriff Richtung Osten und Westen bis zur *Geierstraße* bzw. *Eulenstraße*.

Der Planungsumgriff ist umgeben von einer gewachsenen Siedlungsstruktur, lediglich nordöstlich der *Kelheimwinzerstraße* findet sich überwiegend extensiv genutztes Grünland mit stellenweise aufkommender Sukzession. Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es insgesamt selten. Auf den elf bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Aktuell sind die Grundstücksbereiche mit einer maximal dreigeschossigen Wohnsiedlung bebaut. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden. Im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs befindet sich eine Gastwirtschaft mit einem markanten Gehölzbestand im dazugehörigen Biergarten.

Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der Einheit *D 61, Fränkische Alb*. Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten befindet sich das Gebiet im *Donaudurchbruch Neuburg (082-B)*.

2.3 Flächenbilanz

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100 %	48.978
abzgl. Erschließungsflächen		
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.486 m ²	
- Geh- und Radweg	348 m ²	
Nettobaufläche		
- Bereits bebaute Parzellen	36.550 m ²	
- Unbebaute Parzellen	6.594 m ²	
	88,1 %	43.144

2.4 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 erforderliche Kostenaufwand richtet sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ (Nachverdichtungen, in der Vergangenheit und aktuell gestellte Bauvoranfragen und Bauanträge) ist es erforderlich, den mittlerweile 52 Jahre alten Bebauungsplan, der im Jahre 1970 durch ein Deckblatt Nr. 01 etwas überplant wurde, auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird mit dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

Inhalt dieser Überarbeitung ist unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen), sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Der Gebietscharakter innerhalb des Geltungsbereiches, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht verändert. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung

Die 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 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Baurecht liegt somit für den vollständigen Überarbeitungsbereich vor.

Die vollständige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Begründet ist die Anwendung des § 13a BauGB 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. Diese reichen an den Geltungsbereich heran, tangieren ihn jedoch nicht.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden weniger als 20.000 m². Konkret beträgt die zulässige Grundfläche 17.258 m² (errechnet aus der 48.978 m² großen Nettobaufläche und der festgesetzten GRZ von 0,4). Darüber hinaus handelt es sich hierbei nicht um eine Neuausweisung, lediglich um eine Überarbeitung bestehenden Baurechts. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

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).

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Stadt Kelheim nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu. Die Kreisstadt Kelheim wird als Mittel-zentrum 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 Zielkarten 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.

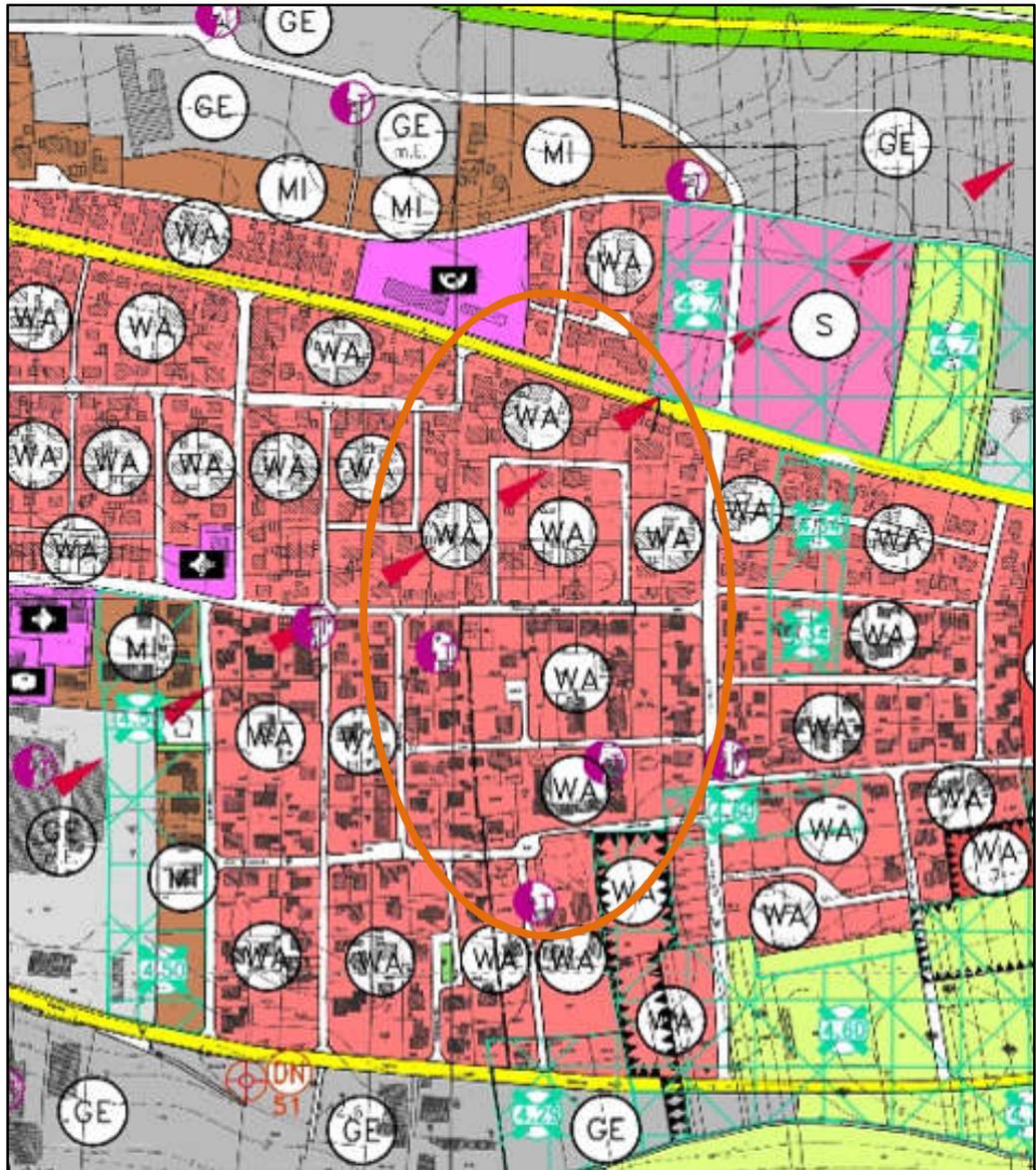
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

In nachfolgender Abbildung ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim dargestellt:



Quelle: Stadt Kelheim (verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich).

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung enthält das ABSP keine Aussagen, allerdings werden darin allgemeine Aussagen für Siedlungsbereiche getroffen. 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 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 Struktureichtums*

[...]

- *Förderung innerörtlicher bzw. ortsnaher extensiv genutzter Streuobstwiesen insbesondere zur Ortsrandeingrünung bei Neubausiedlungen*
- *Umwandlung von Gehölzpflanzungen zu naturnahen Gebüschern 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

- *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 sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Nächstgelegene Biotopstruktur liegt ca. 160 m südöstlich des Geltungsbereiches im Bereich einer Abbaugrube (7037-0169-003 *Kiesgruben mit Pioniervegetation bei Kelheimwinzer*). Es handelt sich um einen naturnahen Gehölzbestand.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Für die Region Regensburg liegt kein Landschaftsentwicklungskonzept vor.

4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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 Vermeidungsmaßnahme, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können.

4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen

Gelände

Das Planungsgebiet ist laut BayernAtlas im Mittel eben und auf 345 m ü. NN. gelegen. Im Zuge der Planungsumsetzung ist ein detailliertes Aufmaß zu erstellen.

Baugrundverhältnisse

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

5 ATTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altlastflächen oder Altlastenverdachtsflächen. Jedoch grenzt der Geltungsbereich im Norden an die Altlastfläche KEH 4.7 mit der Katasternummer 27300058, sowie im Südosten an die Altlastfläche KEH 4.6 mit der Katasternummer 27300004. 50 m östlich der Geltungsbereichs befindet sich zudem die Altlastfläche 4.34 mit der Katasternummer 27300762. Für diese Altlastflächen liegen bereits umfangreiche Untersuchungen vor, die bei entsprechender Begründetheit und Legitimation beim Landratsamt Kelheim – Staatliches Abfallrecht – eingesehen werden können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan besteht zwar kein Altlastenverdacht, jedoch ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Aus diesem Grund sollte die Nutzung von Grundwasser in jeglicher Form, z. B. für Gartenbewässerung oder als Brauchwasser, möglichst verzichtet werden, oder aber falls doch erforderlich oder gewünscht eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen. Hinsichtlich baulicher Maßnahmen bzw. baulicher Nutzungsänderungen ist für die beabsichtigte Folgenutzung zu berücksichtigen, dass durch die hohe deponiespezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser, auch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich, im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen eine entsprechende Schadstoffbelastung aufweisen kann. Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür gegen Nachweis zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

6 DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 170 m südwestlich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7037-0138	Kelheim	Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich 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, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden, 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.

6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden bzw. registriert. Ca. 180 m westlich befindet sich folgendes Baudenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-73-137-250	Kelheim	Ev. Lukaskirche, Rotunde mit Verkleidung aus grauem Jurabuchstein und Kegeldach ohne Überstand, daran anschließend erdgeschossiger Flachdachbau aus Beton, mit Pfarrwohnung und Gemeindesaal, integrierter Glockenträger, nach Plänen von Olaf Andreas Gulbransson, 1960-62 unter Leitung von Karl H. Schwabenbauer errichtet, Oktober 2016 entwidmet; mit Ausstattung; Garage mit Gartenzugang, gleichzeitig.

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf denkmalgeschützte Bauwerke sind aufgrund des geplanten Vorhabens am betreffenden Standort im Ergebnis daher nicht zu beurteilen.

7 KLIMASCHUTZ

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, den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken.

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. Beim Pultdach ist außerdem eine extensive Dachbegrünung zulässig. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie 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 (Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

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

8 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 11.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wird 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 der Zeitraum vom 21.04.2020 bis zum 29.05.2020 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 10.08.2020 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2020 bis zum 21.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 01.03.2021 erfolgt am 01.03.2021.

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 Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Landesbund für Vogelschutz
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal + staatlich
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Stadt Kelheim
 - Bauverwaltung
 - Hochbau - Tiefbau
 - Ordnungsamt
 - Stadtkämmerei
- Stadtwerke Kelheim
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

- Nachbarkommunen:
- Stadt Abensberg
 - Markt Bad Abbach
 - Gemeinde Hausen
 - Gemeinde Ihrlerstein
 - Markt Langquaid
 - Stadt Neustadt an der Donau
 - Gemeinde Saal an der Donau
 - Gemeinde Sinzing
 - Markt Painten
 - Stadt Riedenburg
 - Gemeinde Teugn

9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

9.1 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Wie bereits unter Ziffer 3 *Ziel und Zweck der Planung* der vorliegenden Begründung ausgeführt, erfolgt durch die vorliegende Überarbeitung eine Neuordnung und Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den betreffenden Siedlungsbereich.

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

Dies erfolgt zudem unter Berücksichtigung der Anforderungen hinsichtlich der nahen Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen, 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 zuzuführen.

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 Siedlungsbereichs und somit der gesamten Stadtentwicklung gewährleisten.

9.2 Planungsinhalte

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten baulicher Nutzung vorhanden:

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO).

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden danach für das Baugebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6.

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden über die Grund- und Geschossfläche sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für die Wohngebäude sind max. drei Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II + D) zulässig. Bei den Zubehöranlagen hingegen ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen ausgerichtet.

9.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäude von maximal 3,00 m und für Hauptnutzungen für die zukünftigen Wohngebäude von max. 7,50 m definiert. Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen südlich und östlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen nördlich und westlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

9.2.5 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 7 **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.

9.3 Erschließung

9.3.1 Verkehr

Verkehrerschließung

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über den VLK (Verkehrsverbund Landkreis Kelheim) durch die Buslinien 2 und 4 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen liegen unmittelbar im Nordosten des Geltungsbereiches (Haltestelle *Kelheimwinzerstraße/ Abzw. Auf dem Sand*).

9.3.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen und wird über die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Kelheim ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

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.

Niederschlagswasserbeseitigung – 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“) 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.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 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 breitflächiger 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 Metaldächern 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.

Grundwasser

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden. Aufgrund der Nähe zur Donau ist jedoch, zumindest zeitweise (insbesondere bei Hochwasser oder Starkniederschlägen), mit höher anstehendem oder sogar geländegleichem Grundwasserstand zu rechnen.

Laut Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Weitere Angaben finden sich unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“. 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.

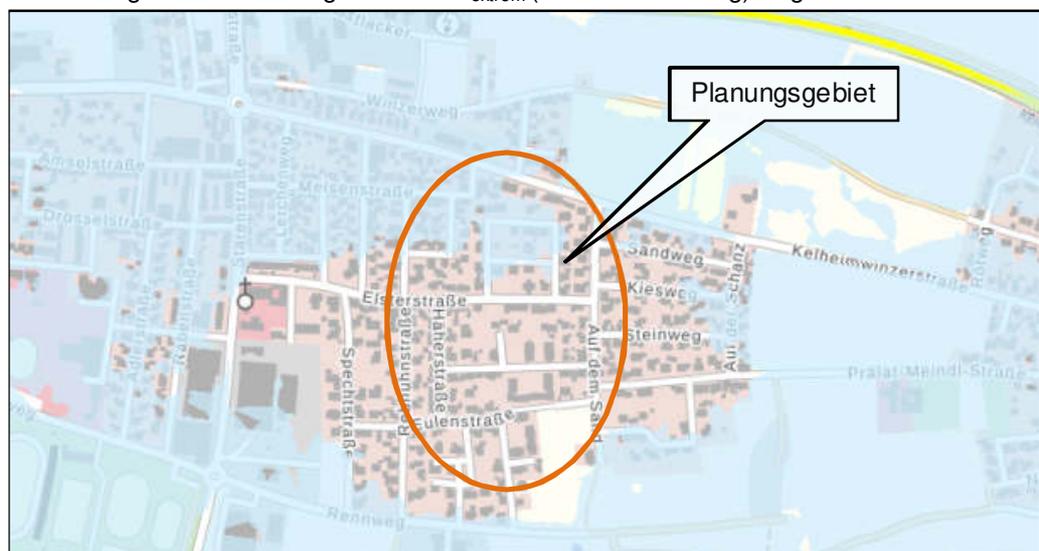
Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, sowie nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$ und HQ_{100} . Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ_{100} , also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau, sichergestellt. Der Geltungsbereich liegt jedoch vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Quelle: BayernAtlas PLUS, Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQ_{extrem} dient in erster Linie der Information. Dies 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. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu ca. 1,00 m auftreten.

In nachfolgender Abbildung ist das HQ_{extrem} (blaue Darstellung) abgebildet:



Darstellung: HQ_{extrem} (blaue Darstellung), Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de>; verändert KomPlan.

Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen. Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden. Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt. Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Es bestehen Hochwasserschutzanlagen entlang der Donau. So findet sich unmittelbar südlich des Geltungsbereiches ein Damm. Eine Behinderung dessen findet durch das Vorhaben nicht statt. Im Falle eines Hochwassers ist mit eindringendem Wasser zu rechnen.

Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten. Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere, weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden. Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Einrichtungen für Kulturgüter befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Zudem ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf die südliche im Bestand vorhandene Erschließungsstraße „Am Pflegerspitz“ auszurichten. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Ebenso verhält es sich mit der Topographie. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der vorgelagerten bestehenden Erschließungsstraße zu orientieren. Insbesondere Grundstückszufahrten orientieren sich somit auf diesem Geländeniveau. Im Ergebnis hat sich auch die Bebauung am Bestand der Erschließungsstraße sowie in Bezug der Höhenlage auf das vorhandene Gelände zu orientieren. Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten. Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig und lassen somit eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu. Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines WA werden diese Auflagen erfüllt.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Des Weiteren wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über HW_{1000} zu setzen. Gebäude sollten bis zu dieser Höhe wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallation sollte an das Extremhochwasser (HQ_{extrem}) angepasst sein.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im IÜG nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Es werden alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen und gleichzeitig werden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

9.3.3 Energie

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.

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 Strauchart 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.

9.3.4 Telekommunikation

Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

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

*Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg
Tel. 0800-3309747, Fax: 0391-580213737, Email: Planauskunft.Sued@telekom.de*

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und dass so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen schriftlich angezeigt werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

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

Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

*Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15,
90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com.*

Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.

9.3.5 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 an der Abensberger Straße, Stadt Kelheim. Hier können Wertstoffe, Bauschutt und andere zu recycelnde Materialien entsorgt werden.

Die Öffnungszeit ist der Homepage des Landkreises Kelheim zu entnehmen.

9.4 Immissionsschutz

9.4.1 Verkehrslärm

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld verlaufen ausschließlich innerörtliche Verkehrsstraßen. Klassifizierte Straße verlaufen nicht im Nahbereich. Die nördlich verlaufende *Kelheimwinzerstraße* stellt zwar eine innerörtliche Hauptverkehrsachse dar, jedoch ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und infrastrukturell entsprechend ausgebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits auf allen Parzellen grundsätzlich Baurecht. Gänzliche Neuausweisungen von Wohngebietsflächen erfolgen nicht.

Zudem umfasst der Überarbeitungsstatus des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ vornehmlich die Neuordnung der Festsetzungen zu den baulichen Anlagen sowie die Regelung der Altlastenthematik.

9.4.2 Gewerbelärm

Weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch in dessen Nahbereich gibt es Misch- oder Gewerbegebietsflächen.

Im Zuge dieser Planung erfolgt keine Veränderung der Bestandssituation. Eine Beurteilungsrelevanz hinsichtlich Gewerbelärms wird daher gegenwärtig nicht gesehen.

9.4.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind, zumindest in randlichen Teilbereichen des Geltungsbereiches, zu erwarten, da nordöstlich 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.

9.5 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 Feuerweggesetzes (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 Rohrnetzrechnung 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 Kommune zu tragen.

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

10 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

10.1 Grünordnerisches Konzept

Das bisherige grünordnerische Konzept wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht berührt und bleibt daher vollumfänglich erhalten. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung weiterhin nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert sind und den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen damit Rechnung getragen wird.

Das grünordnerische Konzept sieht Eingrünungsmaßnahmen zwischen benachbarten Grundstücken in Form von Baum- und Strauchpflanzungen sowie vereinzelt Solitär-bäumen vor. Die geplanten sowie bestehenden festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

10.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten /-informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, München, 2003).

10.2.1 Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist bis auf elf Parzellen vollständig bebaut. Beim Vegetationsbestand handelt es sich daher im Wesentlichen um typische Siedlungsgärten mit mal mehr, mal weniger naturnaher Ausstattung.

Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Zudem ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs der markante Gehölzbestand im Biergarten der dortigen Gaststätte zu erwähnen. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es ansonsten insgesamt selten. Auf den bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Im Betrachtungsraum sind demnach bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden. Es liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen und nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor. Während der Bauarbeiten werden Vögel oder andere Arten aufgrund der städtebaulichen Struktur, der Durchgrünung sowie der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten bzgl. Bäume und Sträucher finden.

Der Geltungsbereich für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

10.2.2 Boden

Das Planungsgebiet zählt zur geologischen Raumeinheit Südliche Frankenalb und darin nach der geologischen Karte 1: 500.000 zur geologischen Einheit Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig. Die Bodennutzung ist überwiegend anthropogen überprägt, neben den bestehenden Gebäuden, Versiegelungen und Teilversiegelungen herrschen intensiv gepflegte Hausgärten vor.

Bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen wird auf die Aussagen unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen. Bzgl. den Untergrundverhältnissen wird auf *Ziffer 4.3.9 Gelände/ Baugrundverhältnisse* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen.

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

10.2.3 Wasser

Grundwasser:

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

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.

Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser:

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Laut dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) liegt das Planungsgebiet teilweise in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

10.2.4 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 7° 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.

10.2.5 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 des großen innerörtlichen Hauptverkehrsweges *Kelheimwinzerstraße* weist das Ortsbild einen städtisch geprägten Charakter mit großvolumigen Gebäuden und stark untergeordneter Grünstrukturen auf.

Eine Funktion zur Erholungseignung ist im Geltungsbereich selbst nicht gegeben.

10.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nach § 1a 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. Zudem liegt der Versiegelungsgrad der Planung nicht über dem Versiegelungsgrad des Bestandes.

11 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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 (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9 b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<http://finsnat.bayern.de/finweb/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region-regensburg.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

Anhang 1 - Fotodokumentation – Bestand



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Osten



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Westen



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Nordwesten



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Südwesten



Blick von der Kelheimwinzerstraße auf den Umgriff der Planung in Blickrichtung Nordwesten



Blick von der Zeisigstraße auf das bestehende Gasthaus in Blickrichtung Nordosten



Blick vom Elsterring auf ein Mehrfamilienhaus in Blickrichtung Osten



Blick vom Elsterring auf ein Doppelhaus in Blickrichtung Südosten



Blick vom Elsterring auf ein neu errichtetes Gebäude in Südwesten



Blick auf zwei unbebaute Flurstücke an der Kreuzung Elsterring/ Elsterstraße



Blick auf den Elsterring in Blickrichtung Norden



Blick auf eine unbebaute Zelle am Elsterring in Blickrichtung Osten

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 13

KELHEIMWINZER - GEISHOF – ÜBERARBEITUNG

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
E-Mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 19-1113_BBP

Stand: 01.03.2021



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE	5
1 LAGE IM RAUM	7
2 INSTRUKTIONSGEBIET	7
2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes	7
2.2 Bestandsbeschreibung	9
2.3 Flächenbilanz	9
2.4 Erschließungskosten.....	10
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	10
4 RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1 Rechtsverhältnisse.....	11
4.2 Umweltprüfung	11
4.3 Planungsvorgaben	12
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	12
4.3.2 Regionalplan	12
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	12
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	14
4.3.5 Biotopkartierung.....	15
4.3.6 Artenschutzkartierung.....	15
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept.....	15
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	16
4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen.....	16
5 ALTLASTEN.....	16
6 DENKMALSCHUTZ.....	17
6.1 Bodendenkmäler.....	17
6.2 Baudenkmäler	18
7 KLIMASCHUTZ.....	18
8 VERFAHRENSHINWEISE	19
9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	20
9.1 Städtebauliches Konzept.....	20
9.2 Planungsinhalte	20
9.2.1 Art der baulichen Nutzung	20
9.2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
9.2.3 Höhenentwicklung	21
9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
9.2.5 Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.3 Erschließung.....	21
9.3.1 Verkehr.....	21
9.3.2 Wasserwirtschaft	22
9.3.3 Energie.....	25
9.3.4 Telekommunikation	26
9.3.5 Abfallentsorgung.....	26
9.4 Immissionsschutz.....	27
9.4.1 Verkehrslärm.....	27
9.4.2 Gewerbelärm	27
9.4.3 Sport- und Freizeitlärm	27
9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen.....	27
9.5 Brandschutz.....	28

10	AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN.....	29
10.1	Grünordnerisches Konzept.....	29
10.2	Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes	29
10.2.1	Arten und Lebensräume.....	29
10.2.2	Boden.....	29
10.2.3	Wasser	30
10.2.4	Klima und Luft.....	30
10.2.5	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	30
10.3	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	31
11	VERWENDETE UNTERLAGEN	32

ANHANG 1

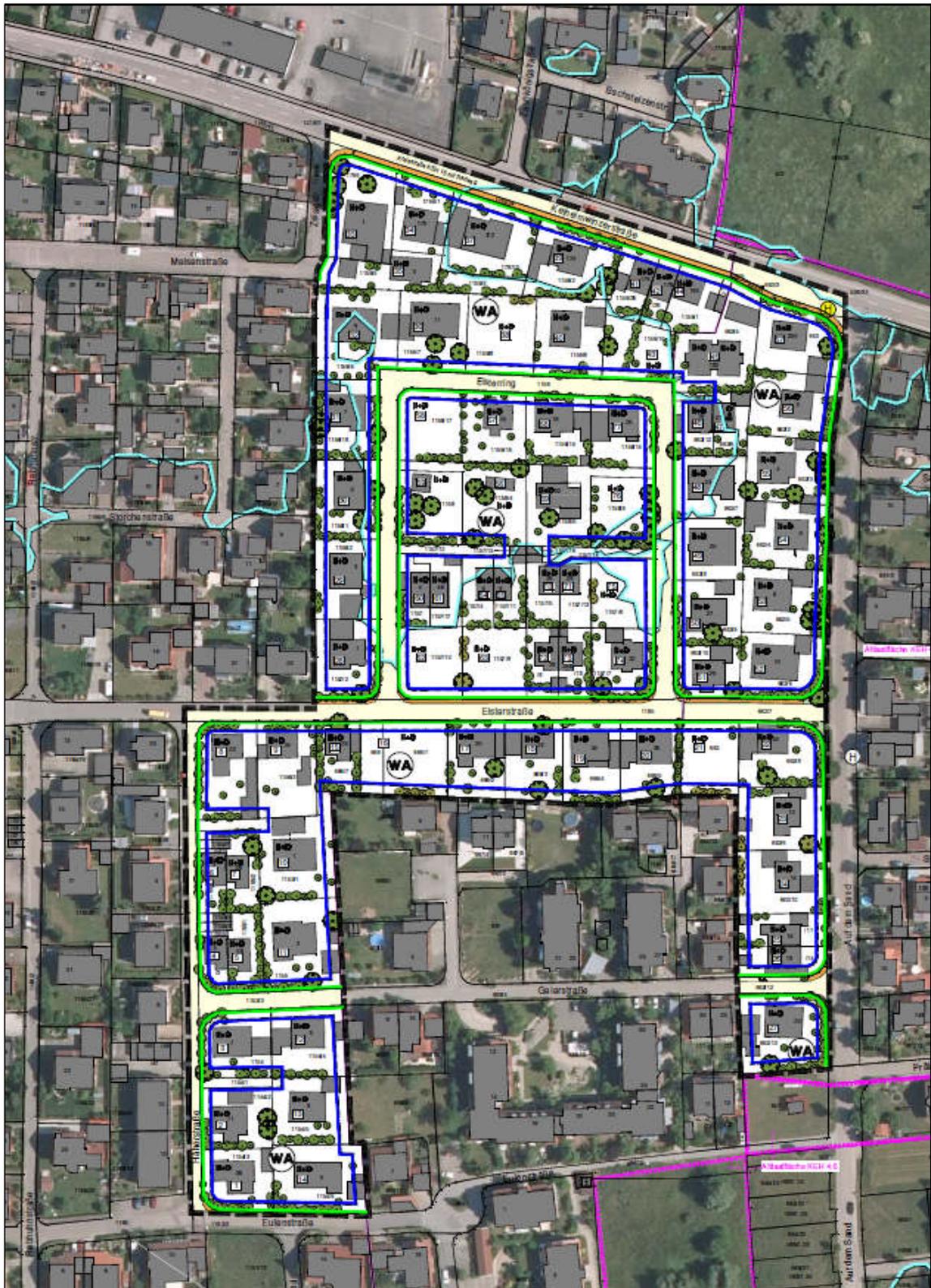
Fotodokumentation – Bestand

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung nicht maßstäblich).

Lageplan – Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:500; Darstellung nicht maßstäblich).

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

2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Der Planungsumgriff des Geltungsbereiches beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ liegen nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheim (TF = Teilfläche):

Fl.-Nrn. 1153/1, 1153/2 TF, 1153/3, 1154, 1154/1, 1154/2, 1154/3, 1154/4, 1154/5, 1154/6, 1155, 1155/1, 1155/2, 1155/3, 1155/4, 1155/5, 1155/6, 1155/7, 1155/8, 1155/9, 1156/3, 1157, 1157/2, 1157/4, 1157/5, 1157/6, 1157/7, 1157/8, 1157/9, 1157/10, 1157/11, 1157/12, 1157/13, 1157/14, 1157/15, 1157/16, 1157/17, 1157/18, 1158, 1158/1, 1158/2, 1158/4, 1158/5, 1158/6, 1159, 1159/1, 1159/2, 1159/3, 1159/5, 1159/6, 1159/7, 1159/8, 1159/9, 1159/10, 1159/14, 1159/15, 1159/16, 1159/17, 1159/18, 1159/24, 1159/25, 1159/26, 1159/27, 1164/1, 1165/40 TF, 1185 TF, 1216/2 TF, 1796, 1796/1, 1797/2,

sowie nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheimwinzer:

Fl.-Nrn. 526/5, 526/33 TF, 661 TF, 662, 662/2, 662/3, 662/4, 662/5, 662/6, 662/7, 662/8, 662/9, 662/10, 662/11, 662/12, 662/13, 662/14, 662/16, 663, 663/2, 663/3, 663/5, 663/6, 663/7, 663/8, 663/9, 663/10, 663/11, 663/12, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 666/7.

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Kelheimwinzerstraße, Fl.-Nr. 1216/2 der Gemarkung Kelheim und Fl.-Nr. 526/33 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl.-Nrn. 1796, 1159/5, 1159/6, 1159/18, 1158/1, 1158/2, 1157/2, sowie die Häherstraße Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim;
- im Süden: Eulenstraße, Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim sowie die südliche Grundstücksgrenze Fl.-Nrn. 666/7, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 663, und 662/13 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Osten: Straße „Auf dem Sand“, Fl.-Nr. 661 der Gemarkung Kelheimwinzer.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Luftbildes überlagert mit der digitalen Flurkarte:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:1000; Darstellung nicht maßstäblich).

2.2 Bestandsbeschreibung

Beschreibung des Standortes

Der Umgriff der Planung liegt südlich der *Kelheimwinzerstraße* und reicht bis zur südlichen Häuserreihe an der *Elsterstraße*. Das Plangebiet erstreckt sich folglich um den *Elsterring* und wird im Osten durch die Straße *Auf dem Sand* begrenzt, im Westen endet das Plangebiet auf Höhe der *Zeisigstraße*. Im Süden verzweigt sich der Umgriff Richtung Osten und Westen bis zur *Geierstraße* bzw. *Eulenstraße*.

Der Planungsumgriff ist umgeben von einer gewachsenen Siedlungsstruktur, lediglich nordöstlich der *Kelheimwinzerstraße* findet sich überwiegend extensiv genutztes Grünland mit stellenweise aufkommender Sukzession. Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es insgesamt selten. Auf den elf bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Aktuell sind die Grundstücksbereiche mit einer maximal dreigeschossigen Wohnsiedlung bebaut. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden. Im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs befindet sich eine Gastwirtschaft mit einem markanten Gehölzbestand im dazugehörigen Biergarten.

Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der Einheit *D 61, Fränkische Alb*. Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten befindet sich das Gebiet im *Donaudurchbruch Neuburg (082-B)*.

2.3 Flächenbilanz

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100 %	48.978
abzgl. Erschließungsflächen		
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.486 m ²	
- Geh- und Radweg	348 m ²	
Nettobaufläche		
- Bereits bebaute Parzellen	36.550 m ²	
- Unbebaute Parzellen	6.594 m ²	
	88,1 %	43.144

2.4 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 erforderliche Kostenaufwand richtet sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ (Nachverdichtungen, in der Vergangenheit und aktuell gestellte Bauvoranfragen und Bauanträge) ist es erforderlich, den mittlerweile 52 Jahre alten Bebauungsplan, der im Jahre 1970 durch ein Deckblatt Nr. 01 etwas überplant wurde, auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird mit dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

Inhalt dieser Überarbeitung ist unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen), sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Der Gebietscharakter innerhalb des Geltungsbereiches, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht verändert. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung

Die 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 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Baurecht liegt somit für den vollständigen Überarbeitungsbereich vor.

Die vollständige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Begründet ist die Anwendung des § 13a BauGB 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. Diese reichen an den Geltungsbereich heran, tangieren ihn jedoch nicht.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden weniger als 20.000 m². Konkret beträgt die zulässige Grundfläche 17.258 m² (errechnet aus der 48.978 m² großen Nettobaufläche und der festgesetzten GRZ von 0,4). Darüber hinaus handelt es sich hierbei nicht um eine Neuausweisung, lediglich um eine Überarbeitung bestehenden Baurechts. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

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).

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Stadt Kelheim nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu. Die Kreisstadt Kelheim wird als Mittel-zentrum 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 Zielkarten 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.

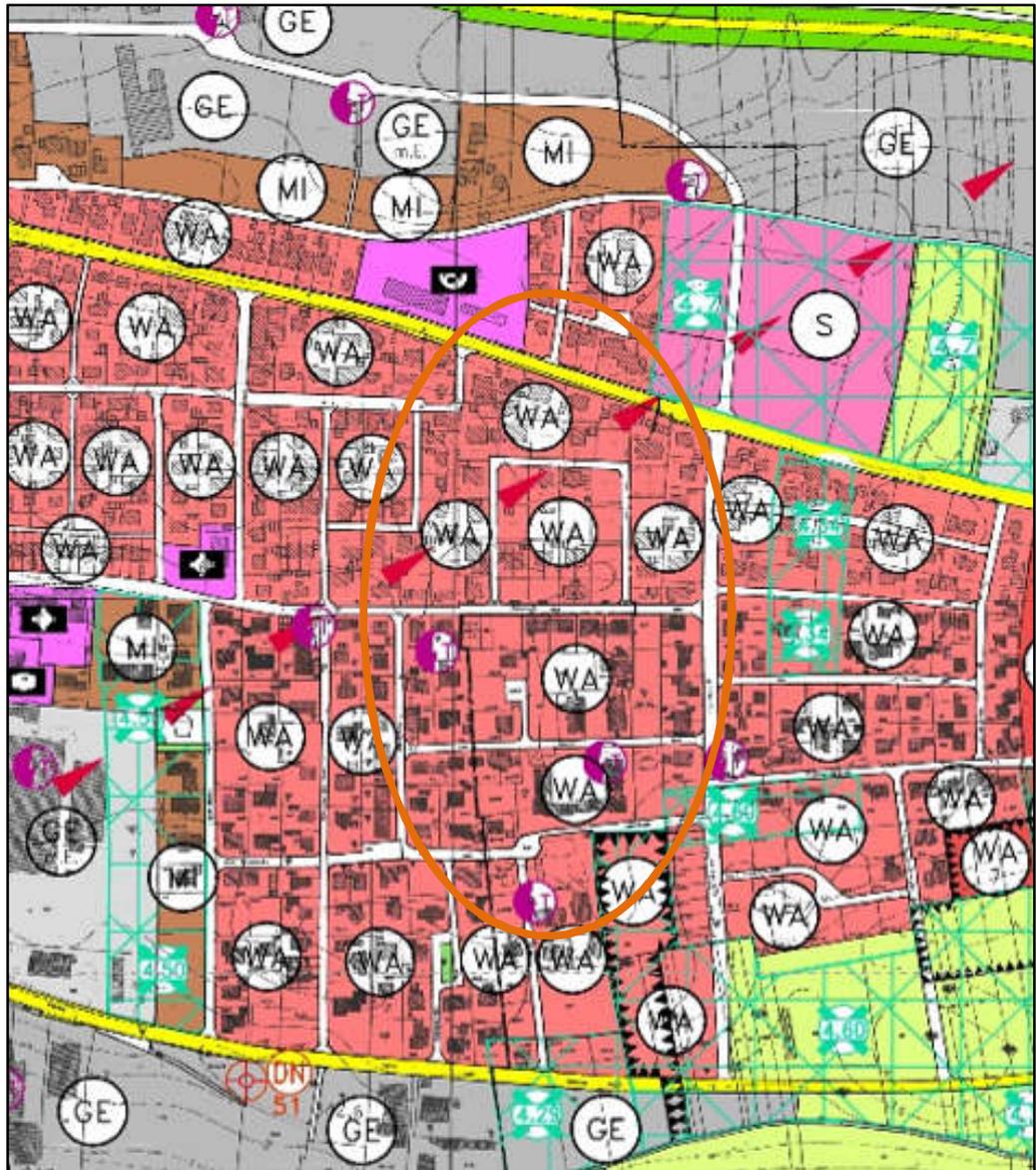
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

In nachfolgender Abbildung ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim dargestellt:



Quelle: Stadt Kelheim (verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich).

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung enthält das ABSP keine Aussagen, allerdings werden darin allgemeine Aussagen für Siedlungsbereiche getroffen. 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 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 Struktureichtums*

[...]

- *Förderung innerörtlicher bzw. ortsnaher extensiv genutzter Streuobstwiesen insbesondere zur Ortsrandeingrünung bei Neubausiedlungen*
- *Umwandlung von Gehölzpflanzungen zu naturnahen Gebüschern 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

- *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 sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Nächstgelegene Biotopstruktur liegt ca. 160 m südöstlich des Geltungsbereiches im Bereich einer Abbaugrube (7037-0169-003 *Kiesgruben mit Pioniervegetation bei Kelheimwinzer*). Es handelt sich um einen naturnahen Gehölzbestand.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Für die Region Regensburg liegt kein Landschaftsentwicklungskonzept vor.

4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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 Vermeidungsmaßnahme, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können.

4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen

Gelände

Das Planungsgebiet ist laut BayernAtlas im Mittel eben und auf 345 m ü. NN. gelegen. Im Zuge der Planungsumsetzung ist ein detailliertes Aufmaß zu erstellen.

Baugrundverhältnisse

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

5 ATTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altlastflächen oder Altlastenverdachtsflächen. Jedoch grenzt der Geltungsbereich im Norden an die Altlastfläche KEH 4.7 mit der Katasternummer 27300058, sowie im Südosten an die Altlastfläche KEH 4.6 mit der Katasternummer 27300004. 50 m östlich der Geltungsbereichs befindet sich zudem die Altlastfläche 4.34 mit der Katasternummer 27300762. Für diese Altlastflächen liegen bereits umfangreiche Untersuchungen vor, die bei entsprechender Begründetheit und Legitimation beim Landratsamt Kelheim – Staatliches Abfallrecht – eingesehen werden können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan besteht zwar kein Altlastenverdacht, jedoch ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Aus diesem Grund sollte die Nutzung von Grundwasser in jeglicher Form, z. B. für Gartenbewässerung oder als Brauchwasser, möglichst verzichtet werden, oder aber falls doch erforderlich oder gewünscht eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen. Hinsichtlich baulicher Maßnahmen bzw. baulicher Nutzungsänderungen ist für die beabsichtigte Folgenutzung zu berücksichtigen, dass durch die hohe deponiespezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser, auch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich, im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen eine entsprechende Schadstoffbelastung aufweisen kann. Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür gegen Nachweis zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

6 DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 170 m südwestlich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7037-0138	Kelheim	Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich 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, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden, 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.

6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden bzw. registriert. Ca. 180 m westlich befindet sich folgendes Baudenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-73-137-250	Kelheim	Ev. Lukaskirche, Rotunde mit Verkleidung aus grauem Jurabuchstein und Kegeldach ohne Überstand, daran anschließend erdgeschossiger Flachdachbau aus Beton, mit Pfarrwohnung und Gemeindesaal, integrierter Glockenträger, nach Plänen von Olaf Andreas Gulbransson, 1960-62 unter Leitung von Karl H. Schwabenbauer errichtet, Oktober 2016 entwidmet; mit Ausstattung; Garage mit Gartenzugang, gleichzeitig.

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf denkmalgeschützte Bauwerke sind aufgrund des geplanten Vorhabens am betreffenden Standort im Ergebnis daher nicht zu beurteilen.

7 KLIMASCHUTZ

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, den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken.

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. Beim Pultdach ist außerdem eine extensive Dachbegrünung zulässig. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie 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 (Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

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

8 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 11.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wird 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 der Zeitraum vom 21.04.2020 bis zum 29.05.2020 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 10.08.2020 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2020 bis zum 21.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 01.03.2021 erfolgt am 01.03.2021.

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 Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Landesbund für Vogelschutz
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal + staatlich
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Stadt Kelheim
 - Bauverwaltung
 - Hochbau - Tiefbau
 - Ordnungsamt
 - Stadtkämmerei
- Stadtwerke Kelheim
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

- Nachbarkommunen:
- Stadt Abensberg
 - Markt Bad Abbach
 - Gemeinde Hausen
 - Gemeinde Ihrlerstein
 - Markt Langquaid
 - Stadt Neustadt an der Donau
 - Gemeinde Saal an der Donau
 - Gemeinde Sinzing
 - Markt Painten
 - Stadt Riedenburg
 - Gemeinde Teugn

9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

9.1 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Wie bereits unter Ziffer 3 *Ziel und Zweck der Planung* der vorliegenden Begründung ausgeführt, erfolgt durch die vorliegende Überarbeitung eine Neuordnung und Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den betreffenden Siedlungsbereich.

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

Dies erfolgt zudem unter Berücksichtigung der Anforderungen hinsichtlich der nahen Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen, 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 zuzuführen.

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 Siedlungsbereichs und somit der gesamten Stadtentwicklung gewährleisten.

9.2 Planungsinhalte

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten baulicher Nutzung vorhanden:

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO).

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden danach für das Baugebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6.

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden über die Grund- und Geschossfläche sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für die Wohngebäude sind max. drei Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II + D) zulässig. Bei den Zubehöranlagen hingegen ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen ausgerichtet.

9.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäude von maximal 3,00 m und für Hauptnutzungen für die zukünftigen Wohngebäude von max. 7,50 m definiert. Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen südlich und östlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen nördlich und westlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

9.2.5 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 7 **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.

9.3 Erschließung

9.3.1 Verkehr

Verkehrerschließung

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über den VLK (Verkehrsverbund Landkreis Kelheim) durch die Buslinien 2 und 4 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen liegen unmittelbar im Nordosten des Geltungsbereiches (Haltestelle *Kelheimwinzerstraße/ Abzw. Auf dem Sand*).

9.3.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen und wird über die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Kelheim ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

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.

Niederschlagswasserbeseitigung – 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“) 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.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 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 breitflächiger 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 Metaldächern 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.

Grundwasser

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden. Aufgrund der Nähe zur Donau ist jedoch, zumindest zeitweise (insbesondere bei Hochwasser oder Starkniederschlägen), mit höher anstehendem oder sogar geländegleichem Grundwasserstand zu rechnen.

Laut Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Weitere Angaben finden sich unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“. 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.

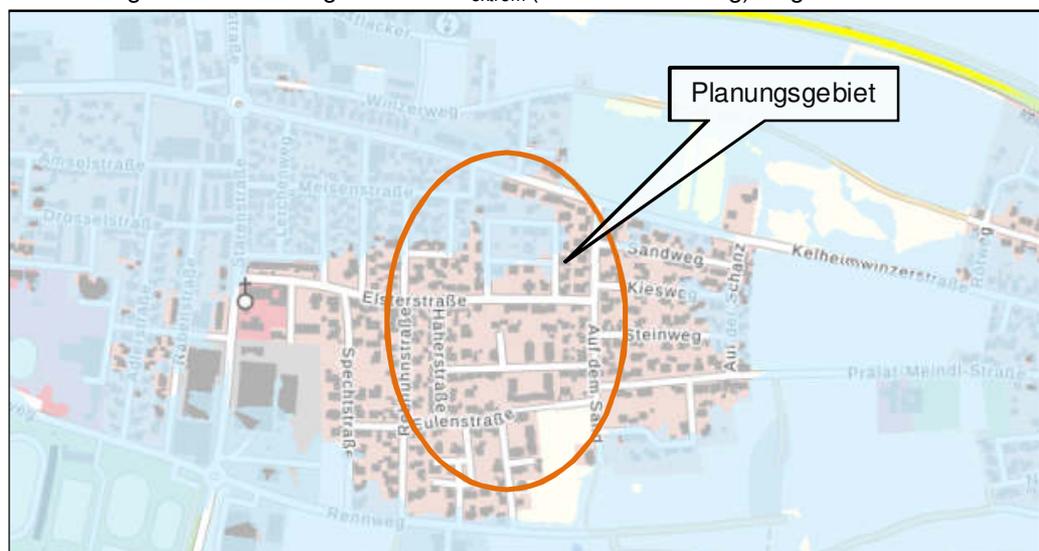
Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, sowie nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$ und HQ_{100} . Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ_{100} , also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau, sichergestellt. Der Geltungsbereich liegt jedoch vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Quelle: BayernAtlas PLUS, Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQ_{extrem} dient in erster Linie der Information. Dies 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. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu ca. 1,00 m auftreten.

In nachfolgender Abbildung ist das HQ_{extrem} (blaue Darstellung) abgebildet:



Darstellung: HQ_{extrem} (blaue Darstellung), Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de>; verändert KomPlan.

Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen. Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden. Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt. Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Es bestehen Hochwasserschutzanlagen entlang der Donau. So findet sich unmittelbar südlich des Geltungsbereiches ein Damm. Eine Behinderung dessen findet durch das Vorhaben nicht statt. Im Falle eines Hochwassers ist mit eindringendem Wasser zu rechnen.

Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten. Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere, weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden. Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Einrichtungen für Kulturgüter befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Zudem ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf die südliche im Bestand vorhandene Erschließungsstraße „Am Pflegerspitz“ auszurichten. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Ebenso verhält es sich mit der Topographie. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der vorgelagerten bestehenden Erschließungsstraße zu orientieren. Insbesondere Grundstückszufahrten orientieren sich somit auf diesem Geländeniveau. Im Ergebnis hat sich auch die Bebauung am Bestand der Erschließungsstraße sowie in Bezug der Höhenlage auf das vorhandene Gelände zu orientieren. Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten. Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig und lassen somit eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu. Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines WA werden diese Auflagen erfüllt.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Des Weiteren wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über HW_{1000} zu setzen. Gebäude sollten bis zu dieser Höhe wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallation sollte an das Extremhochwasser (HQ_{extrem}) angepasst sein.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im IÜG nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Es werden alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen und gleichzeitig werden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

9.3.3 Energie

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.

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 Strauchart 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.

9.3.4 Telekommunikation

Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

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

*Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg
Tel. 0800-3309747, Fax: 0391-580213737, Email: Planauskunft.Sued@telekom.de*

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und dass so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen schriftlich angezeigt werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

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

Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

*Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15,
90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com.*

Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.

9.3.5 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 an der Abensberger Straße, Stadt Kelheim. Hier können Wertstoffe, Bauschutt und andere zu recycelnde Materialien entsorgt werden.

Die Öffnungszeit ist der Homepage des Landkreises Kelheim zu entnehmen.

9.4 Immissionsschutz

9.4.1 Verkehrslärm

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld verlaufen ausschließlich innerörtliche Verkehrsstraßen. Klassifizierte Straße verlaufen nicht im Nahbereich. Die nördlich verlaufende *Kelheimwinzerstraße* stellt zwar eine innerörtliche Hauptverkehrsachse dar, jedoch ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und infrastrukturell entsprechend ausgebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits auf allen Parzellen grundsätzlich Baurecht. Gänzliche Neuausweisungen von Wohngebietsflächen erfolgen nicht.

Zudem umfasst der Überarbeitungsstatus des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ vornehmlich die Neuordnung der Festsetzungen zu den baulichen Anlagen sowie die Regelung der Altlastenthematik.

9.4.2 Gewerbelärm

Weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch in dessen Nahbereich gibt es Misch- oder Gewerbegebietsflächen.

Im Zuge dieser Planung erfolgt keine Veränderung der Bestandssituation. Eine Beurteilungsrelevanz hinsichtlich Gewerbelärms wird daher gegenwärtig nicht gesehen.

9.4.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind, zumindest in randlichen Teilbereichen des Geltungsbereiches, zu erwarten, da nordöstlich 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.

9.5 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 Rohrnetzrechnung 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 Kommune zu tragen.

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

10 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

10.1 Grünordnerisches Konzept

Das bisherige grünordnerische Konzept wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht berührt und bleibt daher vollumfänglich erhalten. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung weiterhin nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert sind und den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen damit Rechnung getragen wird.

Das grünordnerische Konzept sieht Eingrünungsmaßnahmen zwischen benachbarten Grundstücken in Form von Baum- und Strauchpflanzungen sowie vereinzelt Solitär-bäumen vor. Die geplanten sowie bestehenden festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

10.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten /-informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, München, 2003).

10.2.1 Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist bis auf elf Parzellen vollständig bebaut. Beim Vegetationsbestand handelt es sich daher im Wesentlichen um typische Siedlungsgärten mit mal mehr, mal weniger naturnaher Ausstattung.

Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Zudem ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches der markante Gehölzbestand im Biergarten der dortigen Gaststätte zu erwähnen. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es ansonsten insgesamt selten. Auf den bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Im Betrachtungsraum sind demnach bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden. Es liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen und nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor. Während der Bauarbeiten werden Vögel oder andere Arten aufgrund der städtebaulichen Struktur, der Durchgrünung sowie der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten bzgl. Bäume und Sträucher finden.

Der Geltungsbereich für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

10.2.2 Boden

Das Planungsgebiet zählt zur geologischen Raumeinheit Südliche Frankenalb und darin nach der geologischen Karte 1: 500.000 zur geologischen Einheit Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig. Die Bodennutzung ist überwiegend anthropogen überprägt, neben den bestehenden Gebäuden, Versiegelungen und Teilversiegelungen herrschen intensiv gepflegte Hausgärten vor.

Bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen wird auf die Aussagen unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen. Bzgl. den Untergrundverhältnissen wird auf *Ziffer 4.3.9 Gelände/ Baugrundverhältnisse* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen.

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

10.2.3 Wasser

Grundwasser:

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

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.

Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser:

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Laut dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) liegt das Planungsgebiet teilweise in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

10.2.4 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 7° 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.

10.2.5 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 des großen innerörtlichen Hauptverkehrsweges *Kelheimwinzerstraße* weist das Ortsbild einen städtisch geprägten Charakter mit großvolumigen Gebäuden und stark untergeordneter Grünstrukturen auf.

Eine Funktion zur Erholungseignung ist im Geltungsbereich selbst nicht gegeben.

10.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nach § 1a 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. Zudem liegt der Versiegelungsgrad der Planung nicht über dem Versiegelungsgrad des Bestandes.

11 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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 (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9 b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<http://finsnat.bayern.de/finweb/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region-regensburg.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

Anhang 1 - Fotodokumentation – Bestand



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Osten



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Westen



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Nordwesten



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Südwesten



Blick von der Kelheimwinzerstraße auf den Umgriff der Planung in Blickrichtung Nordwesten



Blick von der Zeisigstraße auf das bestehende Gasthaus in Blickrichtung Nordosten



Blick vom Elsterring auf ein Mehrfamilienhaus in Blickrichtung Osten



Blick vom Elsterring auf ein Doppelhaus in Blickrichtung Südosten



Blick vom Elsterring auf ein neu errichtetes Gebäude in Südwesten



Blick auf zwei unbebaute Flurstücke an der Kreuzung Elsterring/ Elsterstraße



Blick auf den Elsterring in Blickrichtung Norden



Blick auf eine unbebaute Zelle am Elsterring in Blickrichtung Osten

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 13

KELHEIMWINZER - GEISHOF – ÜBERARBEITUNG

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
E-Mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 19-1113_BBP

Stand: 01.03.2021



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE	5
1 LAGE IM RAUM	7
2 INSTRUKTIONSGEBIET	7
2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes	7
2.2 Bestandsbeschreibung	9
2.3 Flächenbilanz	9
2.4 Erschließungskosten.....	10
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	10
4 RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1 Rechtsverhältnisse.....	11
4.2 Umweltprüfung	11
4.3 Planungsvorgaben.....	12
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	12
4.3.2 Regionalplan	12
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	12
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	14
4.3.5 Biotopkartierung.....	15
4.3.6 Artenschutzkartierung.....	15
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept.....	15
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	16
4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen.....	16
5 ALTLASTEN.....	16
6 DENKMALSCHUTZ.....	17
6.1 Bodendenkmäler.....	17
6.2 Baudenkmäler	18
7 KLIMASCHUTZ.....	18
8 VERFAHRENSHINWEISE	19
9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	20
9.1 Städtebauliches Konzept.....	20
9.2 Planungsinhalte.....	20
9.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
9.2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
9.2.3 Höhenentwicklung	21
9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
9.2.5 Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.3 Erschließung.....	21
9.3.1 Verkehr.....	21
9.3.2 Wasserwirtschaft	22
9.3.3 Energie.....	25
9.3.4 Telekommunikation	26
9.3.5 Abfallentsorgung.....	26
9.4 Immissionsschutz.....	27
9.4.1 Verkehrslärm.....	27
9.4.2 Gewerbelärm	27
9.4.3 Sport- und Freizeitlärm	27
9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen.....	27
9.5 Brandschutz.....	28

10	AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN.....	29
10.1	Grünordnerisches Konzept.....	29
10.2	Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes	29
10.2.1	Arten und Lebensräume.....	29
10.2.2	Boden.....	29
10.2.3	Wasser	30
10.2.4	Klima und Luft.....	30
10.2.5	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	30
10.3	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	31
11	VERWENDETE UNTERLAGEN	32

ANHANG 1

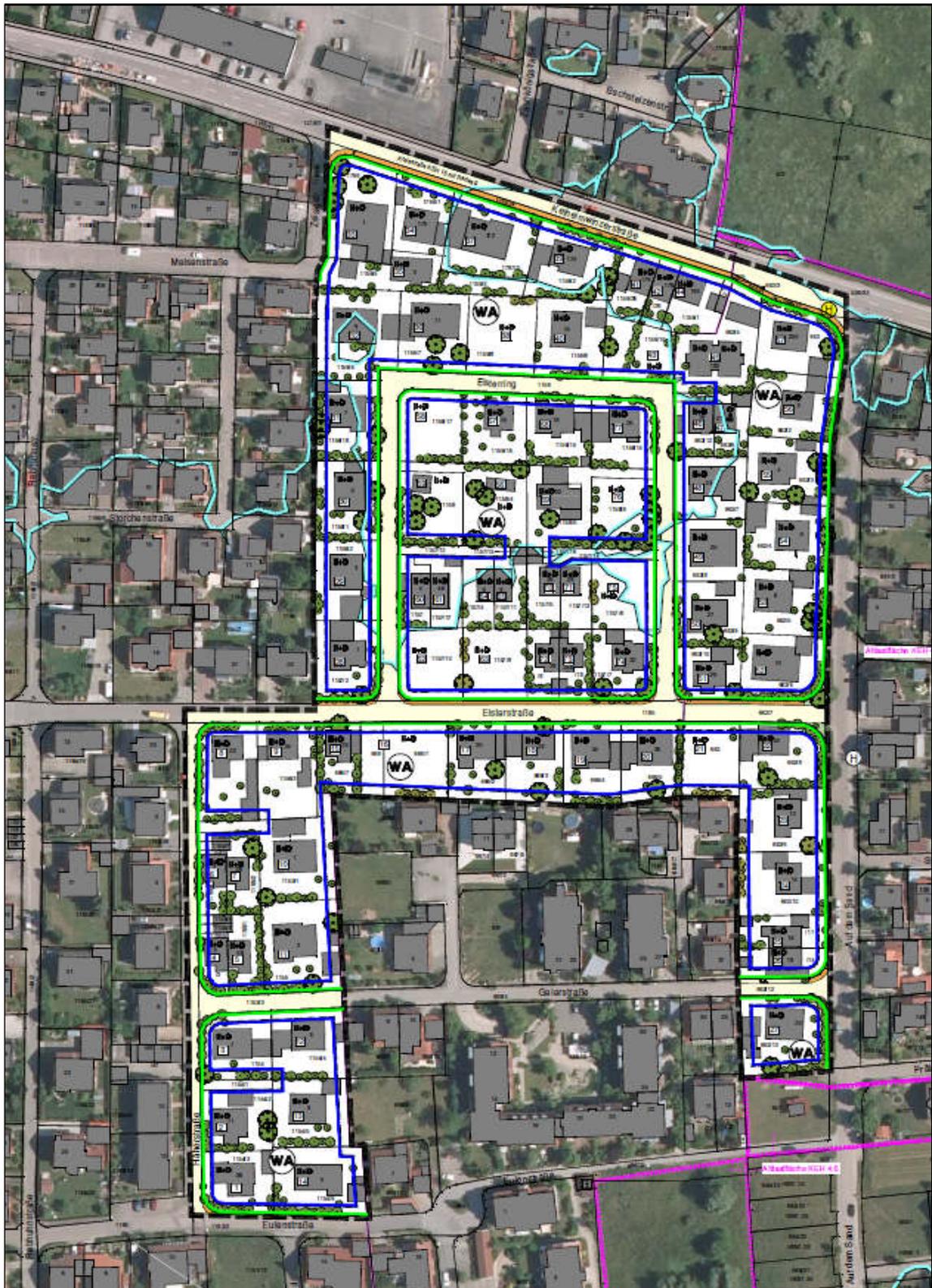
Fotodokumentation – Bestand

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung nicht maßstäblich).

Lageplan – Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:500; Darstellung nicht maßstäblich).

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

2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Der Planungsumgriff des Geltungsbereiches beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ liegen nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheim (TF = Teilfläche):

Fl.-Nrn. 1153/1, 1153/2 TF, 1153/3, 1154, 1154/1, 1154/2, 1154/3, 1154/4, 1154/5, 1154/6, 1155, 1155/1, 1155/2, 1155/3, 1155/4, 1155/5, 1155/6, 1155/7, 1155/8, 1155/9, 1156/3, 1157, 1157/2, 1157/4, 1157/5, 1157/6, 1157/7, 1157/8, 1157/9, 1157/10, 1157/11, 1157/12, 1157/13, 1157/14, 1157/15, 1157/16, 1157/17, 1157/18, 1158, 1158/1, 1158/2, 1158/4, 1158/5, 1158/6, 1159, 1159/1, 1159/2, 1159/3, 1159/5, 1159/6, 1159/7, 1159/8, 1159/9, 1159/10, 1159/14, 1159/15, 1159/16, 1159/17, 1159/18, 1159/24, 1159/25, 1159/26, 1159/27, 1164/1, 1165/40 TF, 1185 TF, 1216/2 TF, 1796, 1796/1, 1797/2,

sowie nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Kelheimwinzer:

Fl.-Nrn. 526/5, 526/33 TF, 661 TF, 662, 662/2, 662/3, 662/4, 662/5, 662/6, 662/7, 662/8, 662/9, 662/10, 662/11, 662/12, 662/13, 662/14, 662/16, 663, 663/2, 663/3, 663/5, 663/6, 663/7, 663/8, 663/9, 663/10, 663/11, 663/12, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 666/7.

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Kelheimwinzerstraße, Fl.-Nr. 1216/2 der Gemarkung Kelheim und Fl.-Nr. 526/33 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl.-Nrn. 1796, 1159/5, 1159/6, 1159/18, 1158/1, 1158/2, 1157/2, sowie die Häherstraße Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim;
- im Süden: Eulenstraße, Fl.-Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim sowie die südliche Grundstücksgrenze Fl.-Nrn. 666/7, 666, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 663, und 662/13 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- im Osten: Straße „Auf dem Sand“, Fl.-Nr. 661 der Gemarkung Kelheimwinzer.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Luftbildes überlagert mit der digitalen Flurkarte:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Original Maßstab 1:1000; Darstellung nicht maßstäblich).

2.2 Bestandsbeschreibung

Beschreibung des Standortes

Der Umgriff der Planung liegt südlich der *Kelheimwinzerstraße* und reicht bis zur südlichen Häuserreihe an der *Elsterstraße*. Das Plangebiet erstreckt sich folglich um den *Elsterring* und wird im Osten durch die Straße *Auf dem Sand* begrenzt, im Westen endet das Plangebiet auf Höhe der *Zeisigstraße*. Im Süden verzweigt sich der Umgriff Richtung Osten und Westen bis zur *Geierstraße* bzw. *Eulenstraße*.

Der Planungsumgriff ist umgeben von einer gewachsenen Siedlungsstruktur, lediglich nordöstlich der *Kelheimwinzerstraße* findet sich überwiegend extensiv genutztes Grünland mit stellenweise aufkommender Sukzession. Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es insgesamt selten. Auf den elf bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Aktuell sind die Grundstücksbereiche mit einer maximal dreigeschossigen Wohnsiedlung bebaut. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden. Im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs befindet sich eine Gastwirtschaft mit einem markanten Gehölzbestand im dazugehörigen Biergarten.

Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der Einheit *D 61, Fränkische Alb*. Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten befindet sich das Gebiet im *Donaudurchbruch Neuburg (082-B)*.

2.3 Flächenbilanz

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100 %	48.978
abzgl. Erschließungsflächen		
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.486 m ²	
- Geh- und Radweg	348 m ²	
Nettobaufläche		
- Bereits bebaute Parzellen	36.550 m ²	
- Unbebaute Parzellen	6.594 m ²	
	88,1 %	43.144

2.4 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 erforderliche Kostenaufwand richtet sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ (Nachverdichtungen, in der Vergangenheit und aktuell gestellte Bauvoranfragen und Bauanträge) ist es erforderlich, den mittlerweile 52 Jahre alten Bebauungsplan, der im Jahre 1970 durch ein Deckblatt Nr. 01 etwas überplant wurde, auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird mit dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

Inhalt dieser Überarbeitung ist unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen), sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Der Gebietscharakter innerhalb des Geltungsbereiches, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht verändert. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung

Die 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 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Baurecht liegt somit für den vollständigen Überarbeitungsbereich vor.

Die vollständige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Begründet ist die Anwendung des § 13a BauGB 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. Diese reichen an den Geltungsbereich heran, tangieren ihn jedoch nicht.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden weniger als 20.000 m². Konkret beträgt die zulässige Grundfläche 17.258 m² (errechnet aus der 48.978 m² großen Nettobaufläche und der festgesetzten GRZ von 0,4). Darüber hinaus handelt es sich hierbei nicht um eine Neuausweisung, lediglich um eine Überarbeitung bestehenden Baurechts. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

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).

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Stadt Kelheim nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu. Die Kreisstadt Kelheim wird als Mittel-zentrum 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 Zielkarten 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.

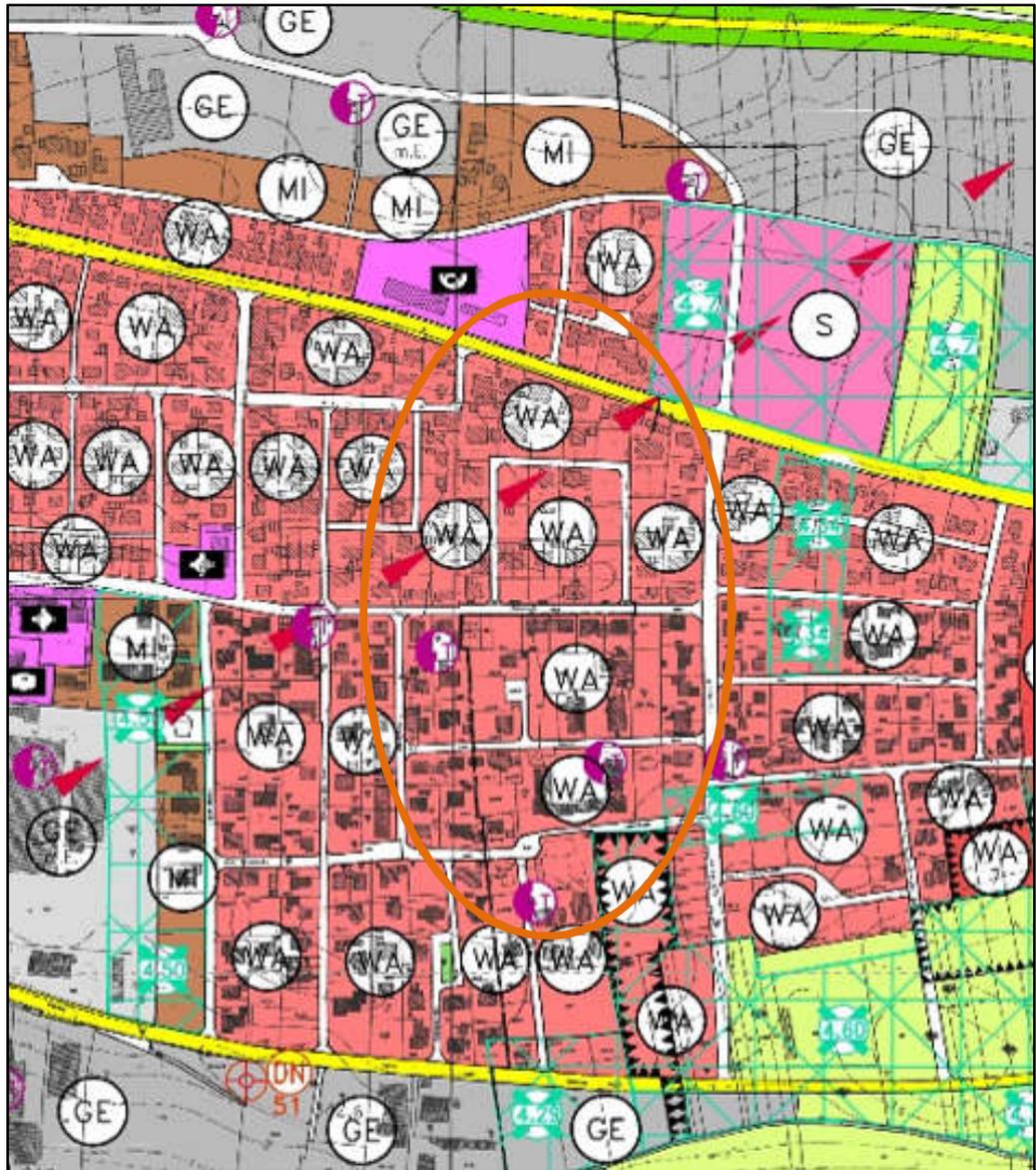
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ bereits gegeben.

In nachfolgender Abbildung ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim dargestellt:



Quelle: Stadt Kelheim (verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich).

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung enthält das ABSP keine Aussagen, allerdings werden darin allgemeine Aussagen für Siedlungsbereiche getroffen. Zu den Beeinträchtigungen und Gefährdungen für naturschutzfachlich bedeutungsvolle 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 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 und 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. ortsnaher 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, Bauschuttdeponien, 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 sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Nächstgelegene Biotopstruktur liegt ca. 160 m südöstlich des Geltungsbereiches im Bereich einer Abbaugrube (7037-0169-003 *Kiesgruben mit Pioniervegetation bei Kelheimwinzer*). Es handelt sich um einen naturnahen Gehölzbestand.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Für die Region Regensburg liegt kein Landschaftsentwicklungskonzept vor.

4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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 Vermeidungsmaßnahme, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können.

4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen

Gelände

Das Planungsgebiet ist laut BayernAtlas im Mittel eben und auf 345 m ü. NN. gelegen. Im Zuge der Planungsumsetzung ist ein detailliertes Aufmaß zu erstellen.

Baugrundverhältnisse

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

5 ATTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altlastflächen oder Altlastenverdachtsflächen. Jedoch grenzt der Geltungsbereich im Norden an die Altlastfläche KEH 4.7 mit der Katasternummer 27300058, sowie im Südosten an die Altlastfläche KEH 4.6 mit der Katasternummer 27300004. 50 m östlich der Geltungsbereichs befindet sich zudem die Altlastfläche 4.34 mit der Katasternummer 27300762. Für diese Altlastflächen liegen bereits umfangreiche Untersuchungen vor, die bei entsprechender Begründetheit und Legitimation beim Landratsamt Kelheim – Staatliches Abfallrecht – eingesehen werden können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan besteht zwar kein Altlastenverdacht, jedoch ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Aus diesem Grund sollte die Nutzung von Grundwasser in jeglicher Form, z. B. für Gartenbewässerung oder als Brauchwasser, möglichst verzichtet werden, oder aber falls doch erforderlich oder gewünscht eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen. Hinsichtlich baulicher Maßnahmen bzw. baulicher Nutzungsänderungen ist für die beabsichtigte Folgenutzung zu berücksichtigen, dass durch die hohe deponiespezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser, auch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich, im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen eine entsprechende Schadstoffbelastung aufweisen kann. Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür gegen Nachweis zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

6 DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 170 m südwestlich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7037-0138	Kelheim	Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich 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, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden, 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.

6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden bzw. registriert. Ca. 180 m westlich befindet sich folgendes Baudenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-73-137-250	Kelheim	Ev. Lukaskirche, Rotunde mit Verkleidung aus grauem Jurabuchstein und Kegeldach ohne Überstand, daran anschließend erdgeschossiger Flachdachbau aus Beton, mit Pfarrwohnung und Gemeindesaal, integrierter Glockenträger, nach Plänen von Olaf Andreas Gulbransson, 1960-62 unter Leitung von Karl H. Schwabenbauer errichtet, Oktober 2016 entwidmet; mit Ausstattung; Garage mit Gartenzugang, gleichzeitig.

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf denkmalgeschützte Bauwerke sind aufgrund des geplanten Vorhabens am betreffenden Standort im Ergebnis daher nicht zu beurteilen.

7 KLIMASCHUTZ

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, den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken.

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. Beim Pultdach ist außerdem eine extensive Dachbegrünung zulässig. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie 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 (Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

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

8 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 11.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wird 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 der Zeitraum vom 21.04.2020 bis zum 29.05.2020 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 10.08.2020 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2020 bis zum 21.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 01.03.2021 erfolgt am 01.03.2021.

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 Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Landesbund für Vogelschutz
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal + staatlich
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Stadt Kelheim
 - Bauverwaltung
 - Hochbau - Tiefbau
 - Ordnungsamt
 - Stadtkämmerei
- Stadtwerke Kelheim
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

- Nachbarkommunen:
- Stadt Abensberg
 - Markt Bad Abbach
 - Gemeinde Hausen
 - Gemeinde Ihrlerstein
 - Markt Langquaid
 - Stadt Neustadt an der Donau
 - Gemeinde Saal an der Donau
 - Gemeinde Sinzing
 - Markt Painten
 - Stadt Riedenburg
 - Gemeinde Teugn

9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

9.1 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof“. Wie bereits unter Ziffer 3 *Ziel und Zweck der Planung* der vorliegenden Begründung ausgeführt, erfolgt durch die vorliegende Überarbeitung eine Neuordnung und Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den betreffenden Siedlungsbereich.

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

Dies erfolgt zudem unter Berücksichtigung der Anforderungen hinsichtlich der nahen Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen, 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 zuzuführen.

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 Siedlungsbereichs und somit der gesamten Stadtentwicklung gewährleisten.

9.2 Planungsinhalte

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten baulicher Nutzung vorhanden:

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO).

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden danach für das Baugebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6.

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden über die Grund- und Geschossfläche sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für die Wohngebäude sind max. drei Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II + D) zulässig. Bei den Zubehöranlagen hingegen ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen ausgerichtet.

9.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäude von maximal 3,00 m und für Hauptnutzungen für die zukünftigen Wohngebäude von max. 7,50 m definiert. Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen südlich und östlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen nördlich und westlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

9.2.5 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 7 **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.

9.3 Erschließung

9.3.1 Verkehr

Verkehrerschließung

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über den VLK (Verkehrsverbund Landkreis Kelheim) durch die Buslinien 2 und 4 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen liegen unmittelbar im Nordosten des Geltungsbereiches (Haltestelle *Kelheimwinzerstraße/ Abzw. Auf dem Sand*).

9.3.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen und wird über die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Kelheim ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

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.

Niederschlagswasserbeseitigung – 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“) wird empfohlen. Von den Rückhalteanlagen 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.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 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 breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder geeignete Rückhalteanlagen (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 Metaldächern 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.

Grundwasser

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden. Aufgrund der Nähe zur Donau ist jedoch, zumindest zeitweise (insbesondere bei Hochwasser oder Starkniederschlägen), mit höher anstehendem oder sogar geländegleichem Grundwasserstand zu rechnen.

Laut Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Weitere Angaben finden sich unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“. 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.

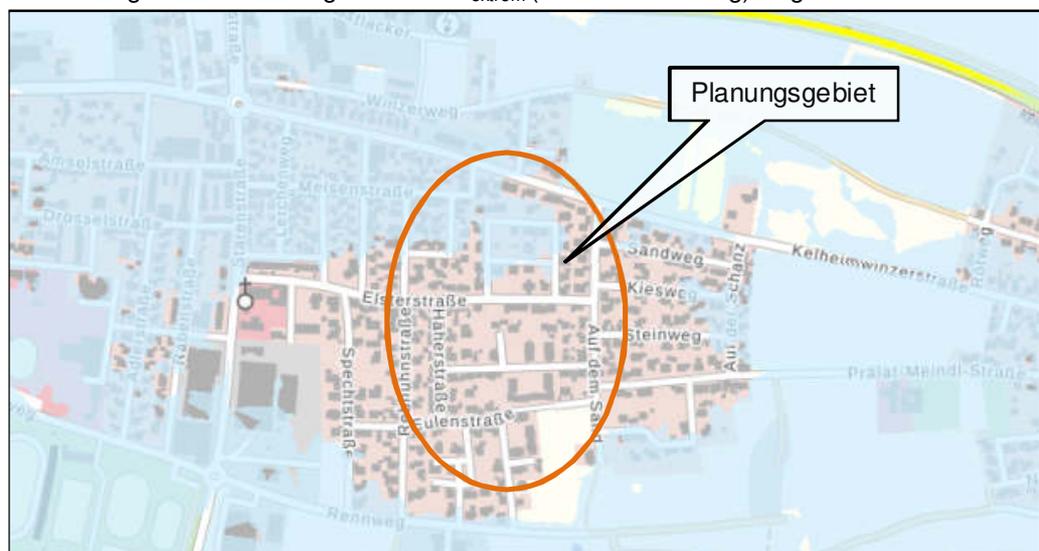
Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, sowie nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$ und HQ_{100} . Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ_{100} , also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau, sichergestellt. Der Geltungsbereich liegt jedoch vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Quelle: BayernAtlas PLUS, Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQ_{extrem} dient in erster Linie der Information. Dies 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. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu ca. 1,00 m auftreten.

In nachfolgender Abbildung ist das HQ_{extrem} (blaue Darstellung) abgebildet:



Darstellung: HQ_{extrem} (blaue Darstellung), Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de>; verändert KomPlan.

Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen. Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden. Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt. Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Es bestehen Hochwasserschutzanlagen entlang der Donau. So findet sich unmittelbar südlich des Geltungsbereiches ein Damm. Eine Behinderung dessen findet durch das Vorhaben nicht statt. Im Falle eines Hochwassers ist mit eindringendem Wasser zu rechnen.

Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten. Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere, weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden. Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Einrichtungen für Kulturgüter befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Zudem ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf die südliche im Bestand vorhandene Erschließungsstraße „Am Pflegerspitz“ auszurichten. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Ebenso verhält es sich mit der Topographie. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der vorgelagerten bestehenden Erschließungsstraße zu orientieren. Insbesondere Grundstückszufahrten orientieren sich somit auf diesem Geländeniveau. Im Ergebnis hat sich auch die Bebauung am Bestand der Erschließungsstraße sowie in Bezug der Höhenlage auf das vorhandene Gelände zu orientieren. Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten. Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig und lassen somit eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu. Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines WA werden diese Auflagen erfüllt.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Des Weiteren wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über HW_{1000} zu setzen. Gebäude sollten bis zu dieser Höhe wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallation sollte an das Extremhochwasser (HQ_{extrem}) angepasst sein.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im IÜG nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Es werden alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen und gleichzeitig werden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

9.3.3 Energie

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.

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 Strauchart 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.

9.3.4 Telekommunikation

Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

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

*Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg
Tel. 0800-3309747, Fax: 0391-580213737, Email: Planauskunft.Sued@telekom.de*

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und dass so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen schriftlich angezeigt werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

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

Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

*Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15,
90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com.*

Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.

9.3.5 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 an der Abensberger Straße, Stadt Kelheim. Hier können Wertstoffe, Bauschutt und andere zu recycelnde Materialien entsorgt werden.

Die Öffnungszeit ist der Homepage des Landkreises Kelheim zu entnehmen.

9.4 Immissionsschutz

9.4.1 Verkehrslärm

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld verlaufen ausschließlich innerörtliche Verkehrsstraßen. Klassifizierte Straße verlaufen nicht im Nahbereich. Die nördlich verlaufende *Kelheimwinzerstraße* stellt zwar eine innerörtliche Hauptverkehrsachse dar, jedoch ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und infrastrukturell entsprechend ausgebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits auf allen Parzellen grundsätzlich Baurecht. Gänzliche Neuausweisungen von Wohngebietsflächen erfolgen nicht.

Zudem umfasst der Überarbeitungsstatus des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung“ vornehmlich die Neuordnung der Festsetzungen zu den baulichen Anlagen sowie die Regelung der Altlastenthematik.

9.4.2 Gewerbelärm

Weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch in dessen Nahbereich gibt es Misch- oder Gewerbegebietsflächen.

Im Zuge dieser Planung erfolgt keine Veränderung der Bestandssituation. Eine Beurteilungsrelevanz hinsichtlich Gewerbelärms wird daher gegenwärtig nicht gesehen.

9.4.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind, zumindest in randlichen Teilbereichen des Geltungsbereiches, zu erwarten, da nordöstlich 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.

9.5 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 Feuerweggesetzes (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 Kommune zu tragen.

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

10 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

10.1 Grünordnerisches Konzept

Das bisherige grünordnerische Konzept wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht berührt und bleibt daher vollumfänglich erhalten. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung weiterhin nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert sind und den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen damit Rechnung getragen wird.

Das grünordnerische Konzept sieht Eingrünungsmaßnahmen zwischen benachbarten Grundstücken in Form von Baum- und Strauchpflanzungen sowie vereinzelt Solitär-bäumen vor. Die geplanten sowie bestehenden festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

10.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten /-informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, München, 2003).

10.2.1 Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist bis auf elf Parzellen vollständig bebaut. Beim Vegetationsbestand handelt es sich daher im Wesentlichen um typische Siedlungsgärten mit mal mehr, mal weniger naturnaher Ausstattung.

Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Zudem ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs der markante Gehölzbestand im Biergarten der dortigen Gaststätte zu erwähnen. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es ansonsten insgesamt selten. Auf den bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Im Betrachtungsraum sind demnach bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden. Es liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen und nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor. Während der Bauarbeiten werden Vögel oder andere Arten aufgrund der städtebaulichen Struktur, der Durchgrünung sowie der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten bzgl. Bäume und Sträucher finden.

Der Geltungsbereich für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

10.2.2 Boden

Das Planungsgebiet zählt zur geologischen Raumeinheit Südliche Frankenalb und darin nach der geologischen Karte 1: 500.000 zur geologischen Einheit Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig. Die Bodennutzung ist überwiegend anthropogen überprägt, neben den bestehenden Gebäuden, Versiegelungen und Teilversiegelungen herrschen intensiv gepflegte Hausgärten vor.

Bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen wird auf die Aussagen unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen. Bzgl. den Untergrundverhältnissen wird auf *Ziffer 4.3.9 Gelände/ Baugrundverhältnisse* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen.

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

10.2.3 Wasser

Grundwasser:

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit quartäre Flussschotter (sandiger Kies). Es handelt sich dabei um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

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.

Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser:

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Laut dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) liegt das Planungsgebiet teilweise in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

10.2.4 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 7° 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.

10.2.5 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 des großen innerörtlichen Hauptverkehrsweges *Kelheimwinzerstraße* weist das Ortsbild einen städtisch geprägten Charakter mit großvolumigen Gebäuden und stark untergeordneter Grünstrukturen auf.

Eine Funktion zur Erholungseignung ist im Geltungsbereich selbst nicht gegeben.

10.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nach § 1a 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. Zudem liegt der Versiegelungsgrad der Planung nicht über dem Versiegelungsgrad des Bestandes.

11 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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 (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9 b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<http://finsnat.bayern.de/finweb/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region-regensburg.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

Anhang 1 - Fotodokumentation – Bestand



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Osten



Blick in die Elsterstraße in Blickrichtung Westen



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Nordwesten



Blick auf die Straße Auf den Sand in Blickrichtung Südwesten



Blick von der Kelheimwinzerstraße auf den Umgriff der Planung in Blickrichtung Nordwesten



Blick von der Zeisigstraße auf das bestehende Gasthaus in Blickrichtung Nordosten



Blick vom Elsterring auf ein Mehrfamilienhaus in Blickrichtung Osten



Blick vom Elsterring auf ein Doppelhaus in Blickrichtung Südosten



Blick vom Elsterring auf ein neu errichtetes Gebäude in Südwesten



Blick auf zwei unbebaute Flurstücke an der Kreuzung Elsterring/ Elsterstraße



Blick auf den Elsterring in Blickrichtung Norden



Blick auf eine unbebaute Zelle am Elsterring in Blickrichtung Osten