

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 27

HEIDÄCKER-ÜBERARBEITUNG ERWEITERUNG

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:
Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

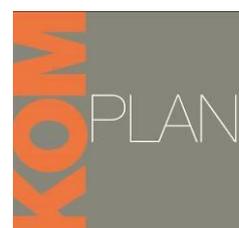
1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871 974087-0 Fax 0871 974087-29
E-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 24.10.2022

ProjektNr.:21-1308_BBP_D



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM.....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	8
3.1	Veranlassung	8
3.2	Bestand.....	8
3.3	Entwicklung.....	9
4	VERFAHRENSVERMERKE	10
5	RAHMENBEDINGUNGEN	11
5.1	Rechtsverhältnisse.....	11
5.2	Umweltprüfung.....	11
5.3	Planungsvorgaben	12
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm	12
5.3.2	Regionalplan.....	12
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	13
5.3.4	Landschaftsentwicklungskonzept	13
5.3.5	Arten- und Biotopschutzprogramm	13
5.3.6	Biotopkartierung.....	13
5.3.7	Artenschutzkartierung.....	14
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	14
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	14
5.5	Wasserhaushalt	14
5.5.1	Grundwasser	14
5.5.2	Hochwasser	14
5.6	Altlasten	15
5.7	Denkmalschutz	15
5.7.1	Bodendenkmäler.....	15
5.7.2	Baudenkmäler.....	16
6	KLIMASCHUTZ.....	16

A) BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	17
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	17
8.1	Vorbemerkung	17
8.2	Nutzungskonzept	17
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	18
8.4	Örtliche Bauvorschriften.....	18
8.5	Innere Verkehrserschließung	19
8.6	Grünflächen	19
8.7	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	19
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	19
9.1	Verkehr	19
9.1.1	Bahnanlagen.....	19
9.1.2	Straßenverkehr	19
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	19
9.1.4	Geh- und Radwege.....	19
9.2	Abfallentsorgung	19
9.3	Wasserwirtschaft.....	20
9.3.1	Wasserversorgung.....	20
9.3.2	Abwasserbeseitigung.....	20
9.4	Energieversorgung.....	20
9.5	Telekommunikation	21
10	BRANDSCHUTZ.....	21

11	IMMISSIONSSCHUTZ	22
11.1	Verkehrslärm	22
11.2	Sport- und Freizeitlärm	22
11.3	Gewerbelärm	22
11.4	Landwirtschaftliche Immissionen	23
12	FLÄCHENBILANZ	23
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	23

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

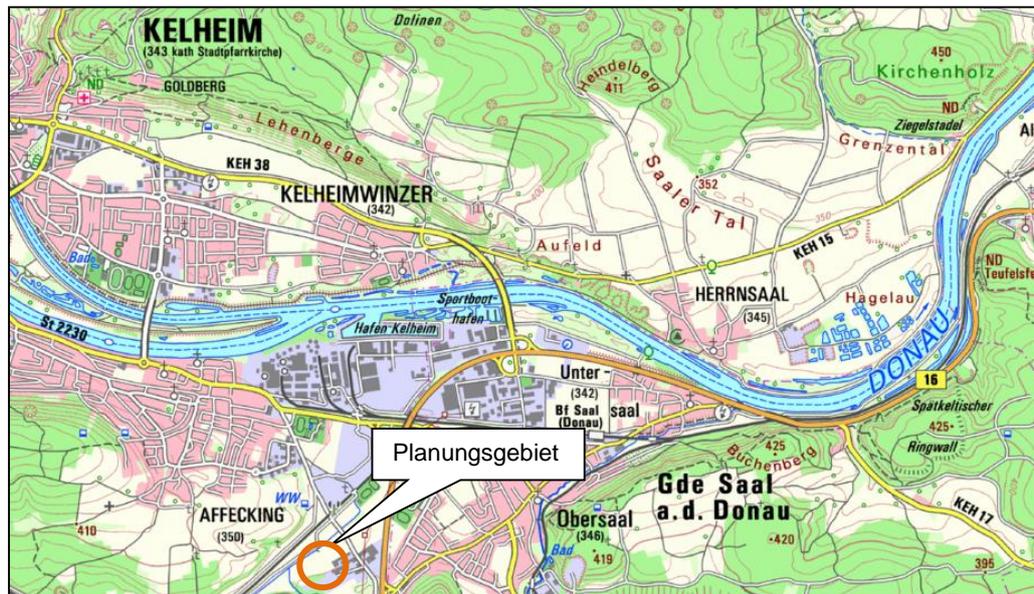
14	VERANLASSUNG	24
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES	25
15.1	Naturräumliche Lage	25
15.2	Geländeverhältnisse/ Topographie/ Geofahren	25
15.3	Potentielle natürliche Vegetation	25
15.4	Reale Vegetation	25
15.5	Biotopausstattung	25
15.6	Boden	25
15.7	Wasser	26
15.8	Klima/ Luft	26
15.9	Landschaftsbild/ Erholungseignung	26
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	26
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	27
17.1	Verkehrsflächen	27
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	27
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen	27
	17.3.1 Öffentliche Grünflächen	27
	17.3.2 Private Grünflächen	27
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	28
18.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	28
	18.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs	28
	18.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	28
	18.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors	29
	18.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen	29
	18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen	29
18.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	32
19	QUELLEN	33

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 27 „Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung“ befindet sich im äußersten Südosten des Stadtgebietes Kelheim und gleichzeitig im Zentrum des nördlichen Landkreises Kelheim. Er ist raumordnerisch der Region 11 - Regensburg zugeordnet, wobei die Stadt Kelheim als Kreisstadt ein Mittelzentrum in der Region Regensburg darstellt. Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 16 von Abensberg 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 sowie die Bahnlinie Ingolstadt - Regensburg mit einer stündlichen Verbindung in jede Richtung. Der nächstgelegene Bahnhof ist in Saal an der Donau. Aus dieser günstigen Lage haben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen ergeben. Das Planungsgebiet grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet.

In nachfolgender Abbildung ist die räumliche Lage aufgezeigt.



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (verändert, o.M.)

Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 27 „Heidäcker - Überarbeitung - Erweiterung“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 27 „Heidäcker - Überarbeitung - Erweiterung“ umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 353/11 sowie Fl.Nr. 353/10 (Teilfläche) der Gemarkung Affecking mit einer Gesamtfläche von ca. 2.751 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 353/6 der Gemarkung Affecking;
- Im Westen: Östliche Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 356/2 und 352 der Gemarkung Affecking;
- Im Süden: Nördliche Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 334 und 339 der Gemarkung Affecking;
- Im Osten: Westliche Gebäudegrenzen der Fl.Nr. 353/10 der Gemarkung Affecking

Lage des Geltungsbereiches



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Durch die Änderung der Bauleitplanung soll die Schaffung eines Baurechtes zur Erweiterung des bestehenden Kreisbauhofes ermöglicht werden. Ohne die Schaffung eines Baurechts durch den Bebauungsplan kann eine baurechtliche Genehmigung für eine Erweiterung des Kreisbauhofes nicht erreicht werden. Die Erweiterung des Bauhofgeländes ist für die pflichtgemäße Erledigung der Arbeiten des Kreisbauhofes erforderlich.

3.2 Bestand

Das Gelände wird in Form von Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt und ist über die *Abensbergerstraße* und den Betrieb des bestehenden Kreisbauhofes erreichbar. Das Gelände fällt von Süden nach Norden hin leicht ab. Im Überschneidungsbereich der Erweiterungsfläche mit dem bestehenden Betriebsgelände finden sich Gehölzstrukturen in Form von Einzelgehölzen. Dabei handelt es sich um mittelalte Obstgehölze und Ahorne



Blick von Nordosten nach Südwesten;
Anschluss an das bestehende Betriebsgeländes
des Kreisbauhofes.



Blick von Osten nach Westen;
Intensivgrünland und Geländeverlauf.



Blickrichtung von Süden nach Norden;
Intensivgrünland.



Blickrichtung von Süden nach Norden;
Übergangsbereich bestehendes zu geplantem
Betriebsgelände.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme soll die bauplanungsrechtliche Schaffung eines Baurechtes zur Erweiterung des Kreisbauhofes ermöglicht werden. Ohne die Schaffung eines Baurechts durch den Bebauungsplan kann eine baurechtliche Genehmigung für eine Erweiterung des Kreisbauhofes nicht erreicht werden. Die Erweiterung des Bauhofgeländes ist für die pflichtgemäße Erledigung der Arbeiten des Kreisbauhofes erforderlich.

Dabei werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz,
- Überprüfung, Würdigung und Integration der Belange des Immissionsschutzes,
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 27 „Heidäcker - Überarbeitung - Erweiterung“ wurde am 23.03.2021 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 27 „Heidäcker - Überarbeitung - Erweiterung“ wurde in der Zeit vom 25.11.2021 bis einschließlich 11.01.2022 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Nr. 27 „Heidäcker - Überarbeitung - Erweiterung“ in der Fassung vom 07.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 01.06.2022 bis 08.07.2022 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 24.10.2022.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Telefonica Germany GmbH & Co. KG
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landesbund für Vogelschutz
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Stadtwerke Kelheim
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung im Raum KEH
- Landratsamt Kelheim
 - Abt. Bauplanungsrecht
 - Abt. Städtebau
 - Abt. Immissionsschutz
 - Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abt. Wasserrecht
 - Abt. Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat
 - Abt. Kreisstraßenverwaltung
 - Abt. Abfallrecht – staatlich
 - Abt. Gesundheitswesen
 - Abt. Abfallrecht – kommunal
 - Abt. Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsicht
- Stadt Kelheim
 - Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
 - Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
 - Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
 - Fachbereich Finanzen
- Nachbarkommunen:
 - Stadt Abensberg
 - Markt Bad Abbach
 - Gemeinde Ihrlerstein
 - Markt Langquaid
 - Stadt Neustadt an der Donau
 - Gemeinde Saal an der Donau
 - Gemeinde Sinzing
 - Markt Painten
 - Stadt Riedenburg
 - Gemeinde Teugn

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Zusätzlich zu der hierfür erforderlichen Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim fortzuschreiben. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet geändert werden. Die Fortschreibung erfolgt mittels Deckblatt Nr. 33.

Im Detail wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 4.3.3 *Flächennutzungsplan/Landschaftsplan* verwiesen.

5.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ aufmerksam gemacht, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

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

Folgende Grundsätze und Ziele des LEP sind für diese Planung relevant:

3.1 **Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 14 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen. Zudem handelt es sich um eine kleinflächige Erweiterung des Kreisbauhofes, die nur am vorliegenden Standort sinnvoll ist.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Gewerbefläche befindet sich in Ortsrandlage. Ein entsprechendes Potenzial der Innenentwicklung steht nicht zur Verfügung. Zudem handelt es sich wie oben bereits erwähnt um eine kleinflächige Erweiterung des Kreisbauhofes, die nur am vorliegenden Standort sinnvoll ist.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Es handelt sich um einen angebundenen Standort, da im Süden und Osten weitere Gewerbeflächen anschließen.

5.3.2 Regionalplan

Die Stadt Kelheim liegt in der Region 11 – *Regensburg* – im *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.

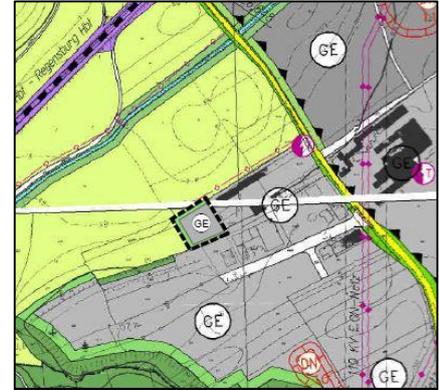
Konkrete Aussagen zum Geltungsbereich selbst werden im Regionalplan nicht getroffen.

5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

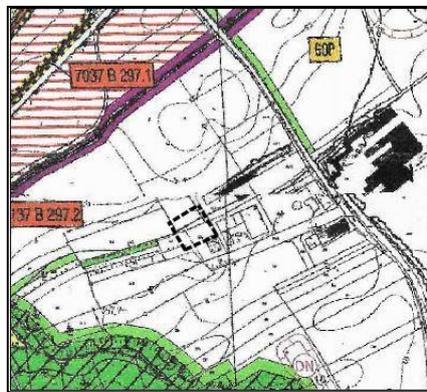
Die Stadt Kelheim hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan vom 22.04.2003. Der betreffende Bereich wird gegenwärtig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 33 erfolgt daher im Parallelverfahren.



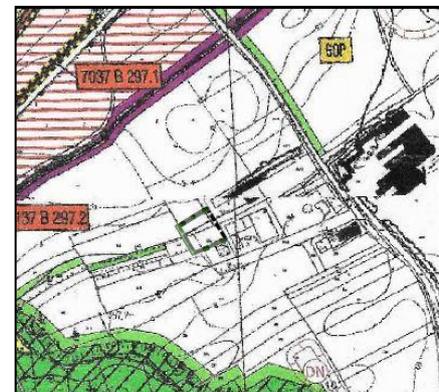
FNP Kelheim – Bestand



FNP Kelheim – Fortschreibung



LP Kelheim – Bestand



LP Kelheim – Fortschreibung

5.3.4 Landschaftsentwicklungskonzept

Ein Landschaftsentwicklungskonzept liegt für die Region Regensburg nicht vor.

5.3.5 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Überarbeitung selbst werden im Arten- und Biotopschutzprogramm weder lokal bedeutsame noch überregional bedeutsame Biotopflächen genannt. Folgende Ziele werden für das Planungsgebiet dargestellt:

Ziele Trockenstandorte

Es lassen sich für den Geltungsbereich die Aussagen zur allgemeinen Förderung von Trockenstandorten durch Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Hecken säumen in den strukturarmen Ackerlandschaften des Landkreises, ausgehend von den Restbeständen bestehender Mager- und Trockenstandorte ableiten.

Ziele Wälder und Gehölze

In Bezug auf Erhaltung und Optimierung von Gehölzen wird als Ziel für das Planungsgebiet angegeben: Förderung von Hecken und Feldgehölzen in den Agrarlandschaften der Albhochfläche und des Donau-Isar-Hügellandes; Ergänzung, Optimierung und Neuschaffung von Biotopstrukturen.

5.3.6 Biotopkartierung

Im Planungsbereich und auch in seiner Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

5.3.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung bekannt.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben sind nicht vorhanden.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Da die bestehenden Gebäude des Gewerbegebietes im Süden und im Osten angrenzen und die nördlich genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen überwiegend ackerbaulich in Form von Maisanbau genutzt werden und die potentielle Erweiterungsfläche überwiegend intensiv genutzt wird ist ein Vorkommen von Bodenbrütern an der Stelle eher unwahrscheinlich.

Die Gehölzstrukturen in Form von Einzelgehölzen im Überschneidungsbereich der Erweiterungsfläche mit dem bestehenden Betriebsgelände innerhalb des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich ein Lebensraumpotenzial für gehölz-/ gebüschbrütende Vogelarten dar. Weiterhin kann grundsätzlich ein Lebensraumpotenzial für Fledermausarten (i. W. als Jagdhabitat) bestehen. Stammanrisse oder frostfreie Höhlen sind waren bei der Ortseinsicht im Herbst 2021 nicht ersichtlich.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Bei Rodungsarbeiten ist unbedingt darauf zu achten, dass die Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen, da diese Gehölzstrukturen ein Nahrungs- und potentielles Bruthabitat für Garten- und Heckenbewohner darstellen.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass (unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Kelheim – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt Landshut anzuzeigen.

Der Vorhabensbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

5.5.2 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen.

Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* wird das Planungsgebiet im Nordwesten von einem wassersensiblen Bereich tangiert.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.

Wassersensible Bereiche im Bereich des Planungsgebietes (hellgrüne Flächen)



Quelle: *UmweltAtlas Naturgefahren*; Abfrage am 25.10.2021. Verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

5.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Stadt Kelheim nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht zu melden.

5.7 Denkmalschutz

5.7.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Bereich der vorgesehenen Überarbeitung nicht bekannt. Auf den Art. 8. Abs. 1 und 2 DSchG wird dennoch verwiesen:

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.

5.7.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen näherem Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert. Zu den Baudenkmälern in der weiteren Umgebung besteht keine Sichtbeziehung.

6 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, im Verantwortungsbereich der städtischen Liegenschaften, eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bis zum Jahr 2020 um mindestens 40 % zu erzielen sowie den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken. Die Stadt Kelheim übernimmt dabei vielfältige Aufgaben als Verbraucher & Vorbild, Planer & Regulierer, Versorger & Anbieter sowie als Berater & Promoter, um bei der Gestaltung zukünftiger Strategien mitzuwirken.

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

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. 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 auszuschöpfen wie z. B. durch:

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

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu prüfen.

TEIL B) BEBAUUNGSPLAN

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die topografischen Verhältnisse und die vorgegebenen Anschlusspunkte an das vorhandene Betriebsgelände des bestehenden Kreisbauhofs. Die geplante Bebauung selbst orientiert sich hinsichtlich der Höhenentwicklung ebenfalls an der bereits bestehenden Gewerbegebietsstruktur.

Die Umgebung des Planungsgebietes stellt sich wie folgt dar: Südlich und östlich erstreckt sich das zusammenhängende und bereits langjährig bestehende Gewerbegebiet Heidäcker. Speziell im Osten findet sich das zuvor benannte bestehende Betriebsgelände des Kreisbauhofs. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von intensiv genutztem Grünland und Ackerflächen an.

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes ist über die *Abensberger Straße* bzw. über den Betrieb des Kreisbauhofes selbst angebunden.

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Neuausweisung einer Gewerbefläche angrenzend des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung – Erweiterung“. Im Besonderen handelt es sich ausschließlich um die betriebliche Erweiterung des Kreisbauhofes.

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

8.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden Vergnügungsstätten sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt keine geeigneten Entwicklungen für diesen Standort dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Änderungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt wird dabei eine GRZ von maximal 0,8 und eine GFZ 1,6. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden. Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Höhenentwicklung

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine maximale Wandhöhe von 7,50 m definiert.

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

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG) orientiert an der Grundstücksgrenze zur Verkehrserschließung des Kreisbauhofes im Bestand (siehe Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im GE wird keine spezielle Bauweise festgelegt.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten die überbaubaren Grundstücksflächen über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß §23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planlichen Festsetzungen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt durch die Bayerische Bauordnung.

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

8.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand sowie Dachaufbauten, alternative Energien, Werbeanlagen, Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes.

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

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Hinsichtlich der Dachform sind Satteldächer mit bis zu 30 Grad Dachneigung, Pultdächer mit bis zu 10 Grad Dachneigung und Flachdächer zulässig. Die Dachdeckung kann in allen harten Deckungen vorgenommen werden. Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig. Bei Flachdächern und Pultdächern ist auch eine extensive Dachbegrünung und aus Gründen des Arten- und Klimaschutzes wäre diese Ausführung zu empfehlen. Der Dachüberstand bei Ortgang und Traufe beträgt maximal 1,00 m und Vordächer an der Traufseite dürfen bis maximal 4,00 m ausgeführt werden. Dachaufbauten sind unzulässig.

Alternative Energien

Um die Verwendung erneuerbarer Energien auch im privaten Bereich zu fördern, werden Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen. Aufgeständerte Module sind hingegen aufgrund der geänderten Neigung der Anlage gegenüber der Dachneigung nicht gestattet. Eine Ausnahme stellen Flachdächer dar, hier sind aufgeständerte Modulkonstruktionen ausnahmsweise zugelassen.

Werbeanlagen

Hinsichtlich der Werbeanlagen besteht eine Höhenbegrenzung von 10,00 m soweit sie freistehend errichtet werden. Sind sie direkt am Gebäude angebracht, dürfen sie nicht über die Fassadenoberkante hinausgehen. Zudem sind sie generell nur indirekt zu beleuchten. Mit diesen Festsetzungen soll ein homogenes Erscheinungsbild erzielt und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gemildert werden.

Einfriedungen

Als Einfriedung sind alle gängigen Formen zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf zur eine Höhe bis zu 2,00 m ausweisen. Die Errichtung von Sockeln ist unzulässig.

Gestaltung des Geländes

Aufgrund der vorhandenen und mitunter bewegten Topographie vor allem im Süden des Geltungsbereichs sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1,50 m zulässig. Im Hinblick auf Stützmauern ist aufzuführen, dass diese bis zu einer Höhe von 2,00 m über der fertigen Geländeoberfläche errichtet werden dürfen.

Stützmauern an den Randeingrünungsflächen werden aus ökologischen Gründen für nicht zulässig erklärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden.

Mit den vorstehenden Maßgaben wird ein Rahmen gesteckt, der ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren zulässt und auch zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird. Auf die Ziffer 6 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

8.5 Innere Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Standortes wurden bereits Aussagen in der vorliegenden Begründung unter Ziffer 7 *Städtebauliches Konzept* getroffen. Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes ist über die Abensberger Straße bzw. über den Betrieb des Kreisbauhofes selbst angebunden.

8.6 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die privaten Grünflächen erstrecken sich entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze.

8.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die privaten Grünflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und Biotopvernetzendes Element. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung thematisiert.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in den Grünflächen ist nicht gestattet.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Ca. 300 m nordwestlich verläuft die Bahnlinie Ingolstadt - Regensburg mit einer stündlichen Verbindung in jede Richtung, der nächstgelegene Bahnhof ist in Saal a.d. Donau.

9.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet wird von Osten her über die Abensberger Straße erschlossen, die im Süden an die B 16 und die Kreisstraße KEH 19 anbindet.

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Es besteht Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Nächstgelegene Haltstelle liegt im Osten an der Abensberger Straße, Abzweigung Am Heidacker.

9.1.4 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege sind im näheren Umfeld nur abschnittsweise ausgewiesen.

9.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Unternehmen und ist zudem über den Bestand des Kreisbauhofes gesichert.

9.3 Wasserwirtschaft

9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann über die städtische Wasserversorgungsanlage sichergestellt werden.

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung kann an die vorhandene Kanalisation angebunden werden und ist insgesamt für den vorliegenden Bereich als gesichert zu betrachten.

Niederschlagswasserableitung

Der vorliegende Untergrund innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht versickerungsfähig, daher ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den neu erstellten Regenwasserkanal vorgesehen. Zusätzlich sind zur Rückhaltung des Niederschlagswassers dezentrale Rückhaltungen auf den privaten Grundstücksflächen in Form von Regenwasserzisternen oder sonstigen Rückhaltevorrichtungen, wie Teichanlagen zu errichten.

Es ist festzustellen, dass am Standort des Gewerbegebietes Heidäcker und somit auch für die Erweiterung eine vollständige Sickerfähigkeit des Untergrundes nicht zu erwarten sein wird.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen. Eine Detailuntersuchung hinsichtlich der Versickerung hat im Zuge der Einzelbaugenehmigung vom Bauherrn zu erfolgen.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei 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 (z.B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u.ä.). Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

9.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes wird durch die *Stadtwerke Kelheim AG, Hallstattstraße 15, 93309 Kelheim* gewährleistet.

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 Straßenbeleuch-

tungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

9.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom

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

Deutschen Telekom Technik GmbH, Netzproduktion GmbH T NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg

so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der *Bauherren-Hotline – 0800 33 01903* – angezeigt werden. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt. Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Hinweise:

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben. Die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

10 BRANDSCHUTZ

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten. Weiterhin sind entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall vorhanden. 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
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen

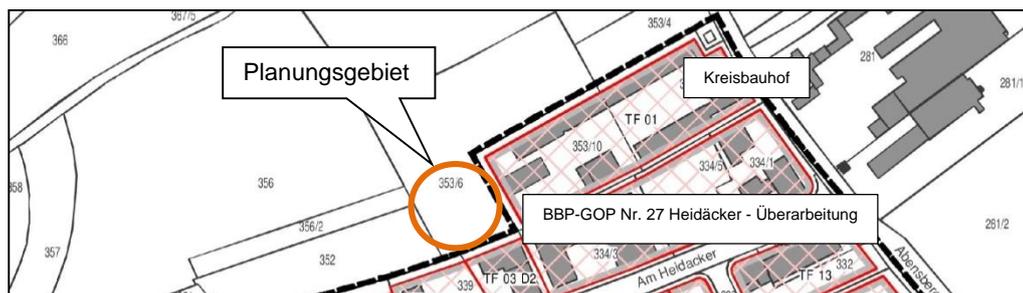
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

In vorliegendem Fall handelt es sich um die Erweiterung des Kreisbauhofs in Richtung Westen. Der Kreisbauhof selbst liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 „Heidäcker – Überarbeitung“ welcher am 20.04.2020 gesetzt wurde. Im Zuge des Verfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung 6708.0/2019-AS des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster, vom 20.08.2019 angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem/ im Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können. Für die nun vorliegende Erweiterung werden nun diese Erkenntnisse und Ergebnisse ebenfalls herangezogen. Auf den Anhang der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 „Heidäcker – Überarbeitung“ wird verwiesen.

Emmissionskontingentflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 Heidäcker – Überarbeitung



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Original Maßstab 1:400; Darstellung unmaßstäblich)

11.1 Verkehrslärm

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches an das bestehende Gewerbegebiet zu erwarten. Von einer unzumutbaren Lärmbelastung wird jedoch nicht ausgegangen. Aufgrund dessen, dass der Geltungsbereich mit über 300 m weit genug von der B16 entfernt ist sind keine entsprechenden Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Diese wären mit zur Tagzeit mit 50 m und zur Nachtzeit mit 100 m Abstand erforderlich.

11.2 Sport- und Freizeitlärm

Emissionen durch Sport und Freizeitlärm verursacht durch Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten, da derartige Anlagen nicht geplant bzw. vorhanden sind.

11.3 Gewerbelärm

Die festgesetzten Emissionskontingente nehmen Bezug auf die im Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 Heidäcker – Überarbeitung festgesetzten Werte hinsichtlich des Kreisbauhofs und bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und der Vorbelastung eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen

sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden.

Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/ oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich. Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 2 der schallschutztechnischen Untersuchung 6708.0/2019-AS des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster, vom 20.08.2019 zu entnehmen.

11.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftlich genutzte Anwesen selbst grenzen nicht unmittelbar an den Planungsbereich heran. Immissionen haben aufgrund der ausgewiesenen Nutzungen als Gewerbegebiet selbst ohnehin nur untergeordnete Schutzwirkung. Mit zeitlich bedingten Immissionen durch die Bewirtschaftung der, an das geplante Baugebiet sonstigen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss jedoch gerechnet werden und sind innerhalb von Gewerbeflächen zu dulden. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Geruchsmissionen im zulässigen Bereich können auch innerhalb des Gewerbegebietes auftreten. Die zukünftigen Grundstücksbesitzer werden diesbezüglich in Kenntnis gesetzt.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	2.751
abzgl. Grünfläche zur Randeingrünung	23,4	645
Nettobaufläche	76,6	2.106

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten des Grundstücks richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

15.1 Naturräumliche Lage

Der Planungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *D 61 Fränkische Alb* (nach Ssymank) und darin innerhalb der naturräumlichen Untereinheit *082-A Hochfläche der Südlichen Frankenalb* (nach ABSP).

15.2 Geländeverhältnisse/ Topographie/ Geogefahren

Das Gelände des Geltungsbereiches liegt im Norden auf ca. 346,7 m ü.N.N. und steigt nach Süden zunächst gering, dann stärker auf ca. 352 m ü.N.N. an.

Geogefahren

Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann Frau Susanne Bonitz, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Referat 102, Tel. 09281/1800-4723 konsultiert werden.

15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Innerhalb des Geltungsbereiches würde sich ein Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte entwickeln.

15.4 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Herbst 2021 statt. Bei der Erweiterungsfläche selbst handelt es sich um strukturarmes Intensivgrünland. Im Überschneidungsbereich der Erweiterungsfläche mit dem bestehenden Betriebsgelände finden sich Gehölzstrukturen in Form von Einzelgehölzen. Dabei handelt es sich um mittelalte Obstgehölze und Ahorne.

15.5 Biotopausstattung

Es sind keine, im Sinne des Naturschutzes, wertigen Flächen vorhanden.

15.6 Boden

Bei dem anstehenden Boden im Planungsgebiet handelt es sich um lehmigen Sand. Nach der Bodenschätzung wird er mit einer Ackerzahl von 37 bewertet. Er zeichnet sich damit mit einer überwiegend geringen Ertragsfähigkeit aus. Zum Vergleich: Landkreisweit gilt hingegen eine durchschnittliche Ackerzahl von 51.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde, unter Wald meist podsolig, aus Sand (Flugsand) ausgebildet.

15.7 Wasser

Permanent wasserführende Oberflächengewässer fehlen. Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen, jedoch wird das Planungsgebiet im Nordwesten von einem wassersensiblen Bereich tangiert. Für Details wird auf die Ziffer 5.5.2 *Hochwasser* hingewiesen.

15.8 Klima/ Luft

Der Geltungsbereich ist dem Klimabezirk *Niederbayerisches Hügelland* zugeordnet und befindet sich somit großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.

Die unversiegelten Flächen des Geltungsbereiches haben grundsätzlich eine gewisse Wärmeausgleichsfunktion inne, eine übergeordnete Bedeutung des Geltungsbereiches als großflächiges Frischluftentstehungsgebiet oder als Ventilationsbahn (Frischluftschneise) für benachbarte bewohnte Gebiete liegt allerdings nicht vor.

15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich ist insgesamt aufgrund der angrenzenden gewerblichen bzw. der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen überprägt und wenig bedeutsam für das Landschaftsbild. Eine Funktion zur Erholungseignung ist nicht gegeben.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gewerbegebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz und nicht zuletzt auch den Klimaschutz zu leisten.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird ein Mosaik aus Pflanzengesellschaften, Obstbäumen und Baum-/ Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Im Detail sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Blühwiese durch einen 3,00 m breiten Blühstreifen im Süden, einen 5,50 m breiten Blühstreifen im Westen und einen 5,00 m breiten Blühstreifen im Norden des Geltungsbereiches.
- Eingrünung der Gewerbegebietserweiterung mittels Pflanzung standortheimischer Baum-/ Strauchgruppen sowie einiger Einzelgehölze innerhalb des Blühstreifens.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist. Sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar. Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Im Ergebnis soll mit diesen Vorgaben, die Anlage von ausgedehnten Kiesflächen vermieden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Derlei Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

17.3.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden.

17.3.2 Private Grünflächen

— **Begrünung der privaten Stellplätze**

Zu errichtende Stellplätze sind entsprechend den Festsetzungen durch Text entsprechend mit Gehölzen zu überstellen. So ist nach je 5 Stellplätzen mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

— **Blühstreifen mit Gehölzgruppen**

Zur Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches ist im Norden, Westen und Osten des Geltungsbereiches ein Blühstreifen mittels autochthoner Wildblumen- und Kräutermischung einzubringen. Der Blühstreifen wird zusätzlich mittels Baum- und Strauchgruppen bepflanzt. Zur Abtrennung der Parzellen entlang des Blühstreifens soll der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze und der Einfriedung mindestens 3,00 m betragen. Dies soll eine bessere Durchgrünung und Durchgängigkeit für Kleintiere ermöglichen.

— **Einzelgehölze**

In Bezug auf die Nettobaufläche ist je 300 m² angefangener Fläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

— **Begrünung von Wandflächen**

Großflächige Fassaden ohne Öffnungen und Gliederung sind mit Kletter- und Schlingpflanzen zu begrünen.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

18.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei werden die Gebiete verschiedener naturschutzrechtlicher Bedeutung (Kategorie I bis III) mit den Gebieten, die auf Grund ihrer Eingriffsschwere definiert werden, überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden. Zwischenzeitlich wurde der Leitfaden überarbeitet. Da das Verfahren bereits seit Anfang 2021 läuft wird an der ursprünglichen Ermittlung weiter festgehalten.

18.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (m ²)
Bruttobaufläche	2.751
Gesamteingriffsfläche	2.751

18.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

SCHUTZGUT DES NATURHAUSHALTES	ZUORDNUNG	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG (KATEGORIE)
Arten/ Lebensräume	— strukturarme landwirtschaftliche Flächen, — keine bedeutsamen Artvorkommen.	I oberer Wert
Boden	— Ackerstandort mit überwiegend geringer Bonität, — anthropogen geprägte Böden,	II unterer Wert
Wasser	— nicht grundwasserbeeinflusst, — wassersensibler Bereich vorhanden, — kein Auefunktionsraum.	I oberer Wert
Klima/ Luft	— keine übergeordneten kleinklimatischen Funktionen, — nicht Bestandteil einer Luftaustauschbahn, kein Kaltlufttransport, — Wärmeausgleichsfunktion vorhanden.	II unterer Wert
Landschaftsbild/ Erholungseignung	— strukturarme Agrarfläche, — keine Bedeutung für die Erholung.	I oberer Wert

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Kategorie I = gering, Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem *UMWELTBERICHT* unter Ziffern 2.6.1.1, 2.6.2.1, 2.6.3.1, 2.6.4.1, 2.6.5.1, 2.6.6.1, 2.6.7.1 und 2.6.8.1 zu entnehmen.

Insgesamt kann aufgrund der Homogenität des Eingriffsbereichs bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes gemittelt eine Einstufung in die Bestandskategorie I (oberer Wert) erfolgen.

Auf Grund dieser Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ A (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35 oder entsprechender Eingriffsschwere) ergeben sich folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

A I 2.751 m² werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet.

18.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Der Kompensationsfaktor wird mit **0,5** (Spanne 0,3 bis 0,6) im oberen Bereich zu Grunde gelegt. Die Abweichung vom Höchstfaktor wird durch folgende Beeinträchtigungsvermeidungen gerechtfertigt:

- Festsetzung versickerungsfreundlicher Beläge als Beitrag zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens;
- weitgehende Sammlung/ Rückhaltung und Rückführung anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf;
- Festsetzung der Verwendung standortgerechter, autochthoner Gehölze;
- biotopvernetzende Funktion der geplanten Baum-/ Strauchpflanzungen und Wiesenflächen;
- Eingrünung des Standortes von Norden, Westen und Osten mittels 3,00m bis 5,50 m Blühstreifens mit einer autochthonen Saatgutmischung zur Verbesserung des Lebensraumangebotes für Bienen und Insekten sowie mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern;
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile.

18.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (m ²)		KOMPENSATIONSFAKTOR	=	ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (m ²)
A I	2.751	x	0,5	=	1.376
ERFORDERLICHE GESAMTAUSGLEICHSFLÄCHE					1.376

Die erforderliche Gesamtausgleichsfläche beträgt nach vorstehender Berechnung **1.376 m²**.

18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Nachfolgend ergibt sich eine kurze Erläuterung und im Weiteren ist die Ausgleichsflächenplanung mit den Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen unter diesem Gliederungspunkt einsehbar.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche der Flurnummer 1745, Gemarkung Saal an der Donau bereitgestellt. Es erfolgt die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes frischer Standorte sowie die Entwicklung einer artenreichen Staudenflur nasser Standorte. Neben Böschungsabflachungen entlang des *Feckinger Baches* werden zudem Erlen gepflanzt.

Die Ausgleichsfläche wird der Länge nach entlang des *Feckinger Baches* verteilt um möglichst viel des Ufersaumes aufzuwerten. Dies erfolgt auch in Anlehnung an das nördlich an die Ausgleichsfläche angrenzende Biotop 7137-0065-001 „Gewässerbegleitender Gehölzsaum am "Feckinger Bach" südlich von Obersaal“. Zudem soll im rückwärtigen Bereich die Möglichkeit geschaffen werden die angrenzenden Flächen landwirtschaftlich zu erreichen und zu bewirtschaften.

Ausgangszustand

Das Grundstück gliedert sich in zwei Bereiche. Entlang des Feckinger Baches befindet sich entlang der Uferböschung Altgras, welches stellenweise von Bestandsgehölzen wie Weiden überstellt wird. Der Rest der Fläche stellt sich als mäßig extensiv genutztes und artenarmes Grünland dar.

Entwicklungsziele

Wie dem umseitigen Ausgleichsflächenplan zu entnehmen ist, soll artenreiches, extensiv genutztes Grünland frischer Standorte entwickelt werden. Dies allein durch eine Nutzungsextensivierung anzustreben scheint aufgrund des anstehenden nährstoffreichen Bodens wenig zielführend. Daher wird der Bereich umgebrochen und anschließend beispielsweise durch grubbern für eine Ansaat vorbereitet. Hierfür ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden.

Die Böschung des *Feckinger Baches* ist in drei Abschnitten abzuflachen. Diese Stellen bleiben der Selbstbegrünung überlassen. In den verbleibenden Bereichen dazwischen erfolgt die Entwicklung einer artenreichen, naturschutzfachlich hochwertigen Staudenflur nasser Standorte über Aussaat wie vorstehend beschrieben.

Zusätzlich sind nebst dem Fließgewässer punktuell einzelner Erlen zu pflanzen.

Der Beginn der Ausgleichsmaßnahmen am Feckinger Bach, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1745 der Gemarkung Saal ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

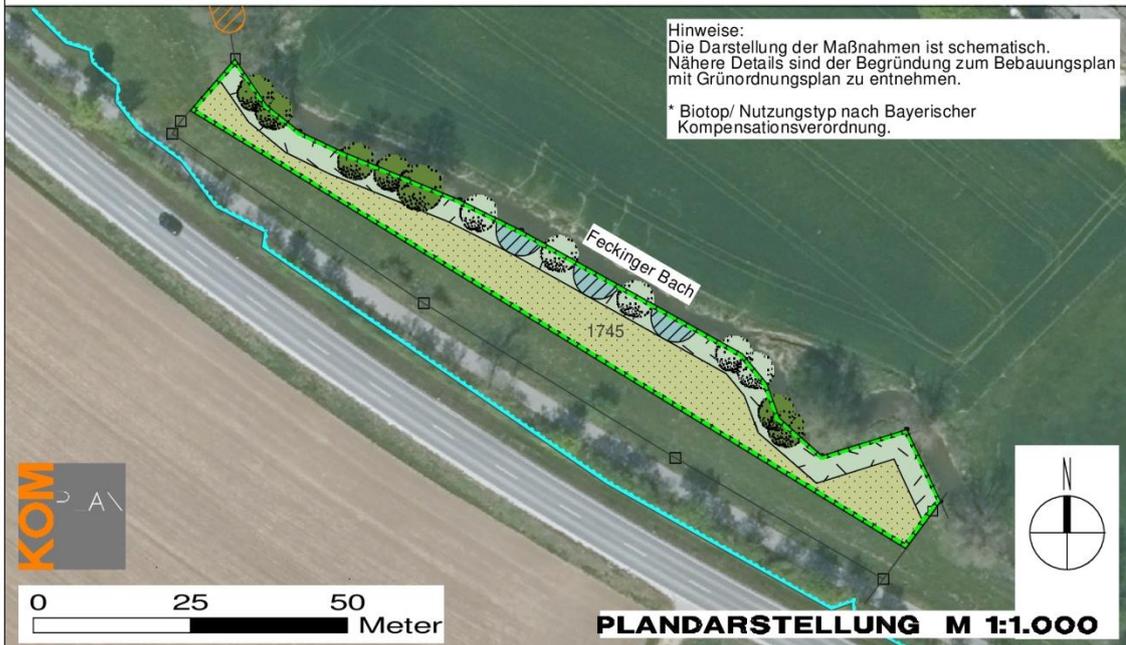
Zielerreichung

BNT	Zeitdauer
Artenreiches Extensivgrünland frischer Standorte	5 Jahre
Artenreiche Staudenflur nasser Standorte	5 Jahre
Selbstbegrünung	5 Jahre
Erlen	10 Jahre

Die Erfolgskontrolle der Entwicklungsziele nach einem Zeitraum von 5 Jahren wird der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt.

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN

BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR.27 Ü HEIDÄCKER – ÜBERARBEITUNG – ERWEITERUNG, STADT KELHEIM
Fl.-Nr. 1745 (Teilfläche), Gemarkung Saal a. d. Donau



Hinweise:
Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch.
Nähere Details sind der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.
* Biotop/ Nutzungstyp nach Bayerischer Kompensationsverordnung.

ZEICHENERKLÄRUNG

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung - Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ERSTGESTALTUNGSMASSNAHMEN

-  **Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes frischer Standorte [G214*]**
 - Vor der Ansaat erfolgt die Vorbereitung der Vegetationsfläche durch grubbern, pflügen oder fräsen.
 - Ansaat mit autochthonem Saatgut des Ursprungsgebietes 14 Fränkische Alb für eine Blumenwiese [Blumenanteil 50%, Gräseranteil 50%].
-  **Entwicklung einer artenreichen Staudenflur nasser Standorte [K133*]**
 - Vor der Ansaat erfolgt die Vorbereitung der Vegetationsfläche durch grubbern, pflügen oder fräsen.
 - Ansaat mit autochthonem Saatgut des Ursprungsgebietes 14 Fränkische Alb für einen Ufersaum [Blumenanteil 50%, Gräseranteil 50%].
-  **Anpflanzung von Erlen [B312*]**
 - Die Verwendung von phytophthoraresistentem Material ist erforderlich.
 - Pflanzqualität: v Hei, 200-250.
 - Anbringen von Verbisschutz.
-  **Böschungsabflachung**
 - Böschungsabflachungen ab Mittelwasserlinie auf ca. 8,00 m Breite.
 - Böschungsbereiche bleiben der Selbstbegrünung überlassen.

PFLEGE MASSNAHMEN

- Extensivgrünland**
 - In den ersten drei Jahren 3-schürige Mahd (Mitte Juni/ Anfang August/ Anfang Oktober).
 - In den Folgejahren 1- bis 2-schürige Mahd (Ende Juni/ Anfang Oktober).
- Hochstaudenflur**
 - Alternierende 1-schürige Mahd zusammen mit der letzten Wiesenmahd bzw. jährlich sind 20% der Fläche von der Mahd auszuschließen.
- Einzelgehölze**
 - Fachgerechte Pflege und Schnitt der Gehölze nach Bedarf.
 - Nachpflanzung ausgefallener Gehölze.
 - Der Verbisschutz wird nach 7 Jahren zurückgebaut.
- Allgemein**
 - Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten.
 - Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung ist nicht gestattet.
 - Überschüssiger Bodenaushub ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen (Retentionsraum Hochwassergefahrenfläche).

SONSTIGES

-  Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche (1.367 m² | Faktor 1,0)
-  1745 Flurstücksgrenze mit Flurnummer
-  Hochwassergefahrenfläche HQ 100 – Grenze (Ausgleichsfläche vollständig innerhalb Hochwassergefahrenfläche)
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, BayernAtlas PLUS
-  Biotopkartierung Bayern Flachland
7137-0065-001 (Gewässerbegleitender Gehölzsaum am "Feckinger Bach" südlich von Obersaal)
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, BayernAtlas PLUS
-  Bestandsgehölz, zu erhalten

18.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ergänzende Hinweise zur Mahd:
 - Es sind jährlich wechselnde Brachestreifen (ca. 10% der Fläche) bei jedem Mähgang zu belassen.
 - Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messer-mähwerkes.
 - Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpflättriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Das Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 [BGBl. I, S. 3634], das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 [BGBl. I S. 1353] geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 [BGBl. I S. 3786], die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 [BGBl. I S. 1802] geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 [GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B], die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 [GVBl. S. 286] 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 Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 [GVBl. S. 374] geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 [BGBl. I S. 2542], das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 [BGBl. I S. 1362] 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 § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 [BGBl. I S. 2585], das zuletzt durch Art. 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 [BGBl. I S. 1237] geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 [GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U], das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9.11.2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-K] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23.04.2021 [GVBl. S. 199] geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region11.de>