

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

N R . 2 8 K Ü H T R I F T
D E C K B L A T T N R . 0 1

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 974087-29
e-mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 14-0755_BBP_D

Stand: 22.04.2024



INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

	SEITE
1	LAGE IM RAUM 6
2	INSTRUKTIONSGEBIET 6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 7
4	RAHMENBEDINGUNGEN 8
4.1	Rechtsverhältnisse 8
4.2	Umweltprüfung 9
4.3	Planungsvorgaben 9
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm 9
4.3.2	Regionalplan 10
4.3.3	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan 10
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm 10
4.3.5	Biotopkartierung 10
4.3.6	Artenschutzkartierung 11
4.3.7	Aussagen zum speziellen Artenschutz 11
4.4	Geofahren 11
5	VERFAHRENSHINWEISE 12
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG 13
6.1	Art der baulichen Nutzung 13
6.2	Maß der baulichen Nutzung 13
6.3	Höhenentwicklung 13
6.4	Bauweise – Überbaubare Flächen 14
6.5	Örtliche Bauvorschriften 14
7	ALTLASTEN 14
8	DENKMALSCHUTZ 15
8.1	Bodendenkmäler 15
8.2	Baudenkmäler 15
9	BRANDSCHUTZ 16
10	IMMISSIONSSCHUTZ 17
10.1	Verkehrslärm 17
10.2	Gewerbelärm 18
10.3	Sport- und Freizeitlärm 18
10.4	Geruchsimmissionen 18
11	ERSCHLIESSUNG 19
11.1	Straßenverkehr 19
11.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 19
11.3	Wasserwirtschaft 19
11.3.1	Wasserversorgung 19
11.3.2	Abwasserbeseitigung 20
11.3.3	Grundwasser 23
11.3.4	Hochwasser 23
11.4	Energie 24
11.5	Abfallentsorgung 25
11.6	Telekommunikation 25
12	FLÄCHENBILANZ 26
13	STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG 27

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

	SEITE
14	ANLASS..... 28
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG 28
15.1	Bestandsbeschreibung 28
15.1.1	Naturräumliche Gliederung 28
15.1.2	Potenzielle natürliche Vegetation 28
15.2	Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes 29
16	PLANUNGSSITUATION 30
17	GRÜNORDNERISCHE GESAMTBEURTEILUNG 30
18	VERWENDETE UNTERLAGEN..... 31

ANLAGE 1
Bestandsplan

ANLAGE 2
Fotodokumentation-Bestand

ANLAGE 3
Schalltechnisches Gutachten

ANLAGE 4
Hydrologische Planungsgrundlage

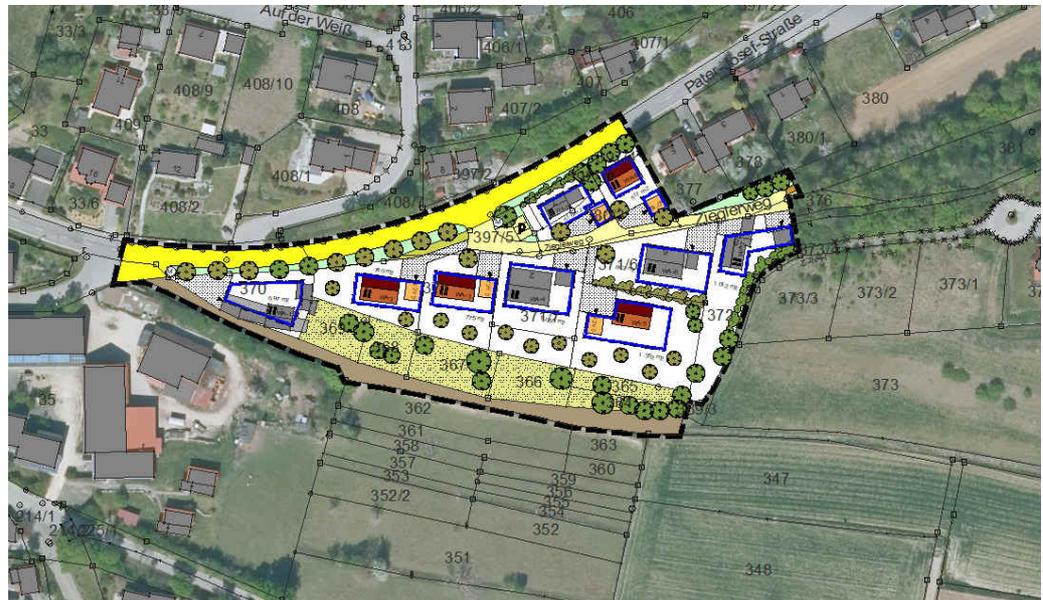
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas (o. M.; verändert)

Ausschnitt - BBP/GOP Nr. 28 "Kühtrift" - Deckblatt Nr. 01



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *Nr. 28 Kühtrift - Deckblatt Nr. 01* liegt innerhalb der Ortschaft Weltenburg. Weltenburg liegt ca. 3,5 km südwestlich der Stadt Kelheim. Die Stadt selbst liegt im Norden des Landkreises Kelheim nahe der Grenze zum Landkreis Regensburg. Der Bereich ist raumordnerisch noch der Region 11 - *Regensburg* zugeordnet wobei die Stadt Kelheim als Kreisstadt ein *Mittelzentrum* in der Region darstellt.

Weltenburg ist über die Staatsstraße St 2233 an die Stadt Kelheim angebunden. Nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 16 von Ingolstadt nach Regensburg dar. Als überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 12 km Entfernung mit der Anschlussstelle Abensberg zu nennen. Über die Anschlussstelle Saalhaupt besteht weiterhin eine Anbindung an die B 15n. Aus dieser verkehrsgünstigen Lage haben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen ergeben.

Die Donau fließt westlich bzw. nördlich von Weltenburg.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 84/2 T., 84/3 T., 84/4 T., 326/2 T., 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 371/5, 371/6, 372, 380 T., 380/3, 397/3, 397/4 und 397/5 der Gemarkung Weltenburg mit einer Gesamtfläche von **13.013 m²** und wird folgendermaßen begrenzt:

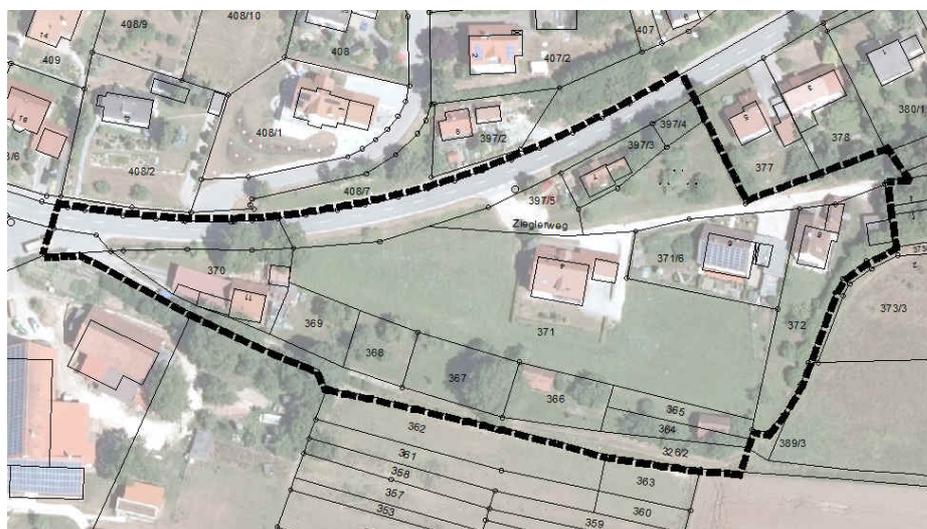
Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Pater-Josef-Straße, Fl.-Nr. 84/2 und Fl.-Nr. 84/3 der Gemarkung Weltenburg;

Im Westen: Einmündung in die Pater-Josef-Straße gegenüber der südwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 408/2 der Gemarkung Weltenburg;

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 326/2 der Gemarkung Weltenburg;

Im Osten: Westliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 377, Verlängerung der Südöstlichen Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 377 zur nordöstlichen Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 372 und östliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 372 der Gemarkung Weltenburg.

Karte – Geltungsbereich mit Luftbild und digitaler Flurkarte



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Kelheim beabsichtigt, die Grundstücke innerhalb des Gebietes des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 28 „Kühtrift“ durch ein Deckblatt Nr. 01 bauleitplanerisch so anzupassen, dass sie für eine zeitgemäße und zukunftsfähige Nutzung als Wohnbauland nutzbar sind.

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

Bestand

Der Planungsbereich wurde im November 2014 erfasst und ein Bestandsplan erstellt (siehe Anhang 1).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits Wohnhäuser vorhanden. Hier sind zu meist gestaltete bzw. gepflegte Hausgärten vorhanden. Bei der Freifläche handelt es sich um ein eher artenarmes Dauergrünland. Im südlichen Teil stehen zwei ältere Schuppen. Weiterhin sind in den freien Flächen und insbesondere im südlichen Teil Obstbäume vorhanden. Teilweise sind die Bäume älter und haben Risse und Höhlen in den Stämmen.

Die Obstwiesenflächen gehen am südlichen Rand meist nahtlos in einem vorhandenen Wirtschaftsweg über, der als Talsohle den Änderungsbereich begrenzt.

Entwicklung

Wesentliches Ziel der Planungsmaßnahme ist die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Kontext einer nachhaltigen Weiterentwicklung von Siedlungsbereichen.

Aus diesem Grund hat die Stadt Kelheim beschlossen, den vorliegenden Änderungsbereich neu zu ordnen und für eine zukunftsorientierte Bebauung zu mobilisieren. Die Überplanung der Grundstücke sieht folgendes vor:

Im Bebauungsplangebiet wird ein zeitgemäßer, zukunftsorientierter Wohnsiedlungsbereich mit entsprechend sinnvoller Grundstücksaufteilung, auch unter Beachtung energetischer Aspekte, entstehen. Deshalb wird an der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgehalten. Die Grundstücke werden in Größen parzelliert, die den Ansprüchen entsprechend gut nutzbar, flächenmäßig ausreichend und auch bezahlbar sind. Außerdem wird eine den Verhältnissen angepasste bauliche Nutzung in zeitgemäßer Ausführung erreicht werden. Als Dachformen können Satteldächer, sowie Walm- und Zeldächer zur Ausführung kommen. Bei der Ausrichtung der Baukörper und der Festsetzung der Dachneigung ist darauf zu achten, dass die Nutzung von Sonnenenergie optimal möglich ist.

Die öffentlichen Erschließungsflächen zur Andienung der Baugrundstücke reduzieren sich in der vorliegenden Planung nun auf den Zieglerweg. Dieser wird komplett neu überplant und den Bedürfnissen des Standortes ausgebaut.

Alle Bauparzellen werden dann über den Zieglerweg erschlossen. Lediglich die Parzelle des WA-1 wird weiterhin aus Richtung Westen über den vorhandenen Kreuzungsbereich der Staatsstraße angedient.

Die Anordnung der einzelnen Bauparzellen erfolgt unter strenger Berücksichtigung des Hochwasserabflusses in Folge von Starkregenereignissen aus dem südöstlichen Einzugsgebiet. Dieser Bereich wird zukünftig von jeglicher Bebauung freigehalten und als Retentionsraum zur Niederschlagswasserrückhaltung genutzt.

Im Ergebnis kommen am Standort für die zukünftige Entwicklung, neben den 5 Bestandsanwesen, 4 zusätzliche Wohnbaugrundstücke zur Umsetzung. In der Summe umfasst das vorliegende Gebiet somit 9 Bauparzellen für Einzelhausbebauungen.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Der Planungsbereich ist vollständig Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 *Kühtrift*.

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB), sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und 1a Abs. 2 BauGB, landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Baurechtliche Situation

Der hier vorliegende Planungsbereich unterliegt den Anforderungen des § 13a BauGB und kann somit im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden. Begründet ist dies aufgrund der Situation, da es sich hierbei um die Änderung eines bestehenden Baugebietes handelt sowie durch die Lage der Planungsfläche innerhalb eines vorhandenen Siedlungszusammenhanges.

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist der Geltungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Ergänzendes Verfahren:

Im Hinblick erforderlicher Änderungen und Anpassen in der Planung, insbesondere auf Grundlage des Hochwasserschutzes infolge von Starkregenereignissen, ist es nun erforderlich die Wohnsiedlungsentwicklung gegenüber dem zurückliegenden Entwurf zu ändern und insgesamt die bauliche Entwicklung zu reduzieren.

Der vorliegende Entwurf III wird daher auf Ebene eines erneuten Auslegungsverfahrens den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt und diese werden erneut um Stellungnahme gebeten. Ebenso erfolgt eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung. Dies erfolgt im Rahmen einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Planungsanforderung

Innerhalb des Stadtgebietes von Kelheim ist auch weiterhin eine rege Nachfrage an Bauland zu verzeichnen. Dies spiegelt sich gleichbedeutend auch in den einzelnen Ortsteilen des Stadtgebietes wider.

Diesen Siedlungsdruck ist die Stadt bestrebt in einem angemessenen Verhältnis, durch die kontinuierliche Weiterentwicklung, auch in den Ortsteilen, zu begegnen. Dabei soll jedoch behutsam mit den eigenen Entwicklungspotentialen umgegangen werden und Flächenausweisungen in einem angemessenen Verhältnis in Abhängigkeit der jeweiligen Nachfrage erfolgen.

Grundsätzlich ist die Stadt Kelheim dabei bestrebt, den jeweiligen Ortsteilen eine eigene Entwicklung zu ermöglichen, damit der ansässigen Bevölkerung auch die Möglichkeit zur Bebauung im eigenen Ort ermöglicht werden kann. Dies ist dabei ebenso für den Ortsteil Weltenburg als Zielsetzung definiert.

Planungssituation

Gegenwärtig befinden sich die betreffenden Flächen im Baugebiet „Kühtrift“. Eine Umsetzung der Zielsetzungen dieses ursprünglichen Bebauungsplanes lässt sich jedoch gegenwärtig aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht verwirklichen. Dies ist hinsichtlich der Verkehrserschließung sowie der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen, in der bis dato angedachten Form nicht mehr umsetzbar.

Um die Potentiale dieses Teilbereiches innerhalb der Ortschaft Weltenburg jedoch wieder einer baulichen Entwicklung zuzuführen, hat die Stadt Kelheim beschlossen, den betreffenden Teilbereich um zu planen und für eine bauliche Nutzung gemäß den geltenden Zielsetzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ zur Verfügung zu stellen.

4.2 Umweltprüfung

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

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

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 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 Landesentwicklungsprogramm ordnet die Stadt Kelheim nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. 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. Für Weltenburg selbst werden keine Aussagen getroffen.

Der Kreisstadt Kelheim ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 ***Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen***

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume 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 Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird an dieser Stelle verwiesen.

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.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine teilweise flächensparende Nachverdichtung in Weltenburg. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellt.

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 eine innerörtliche Lage und einen angebotenen Standort.

4.3.2 Regionalplan

Das Stadtgebiet von Kelheim liegt in der Region 11 – *Regensburg* - in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und liegt räumlich an der Grenze zur Gemeinde Saal a. d. Donau.

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.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines *regionalen Grünzuges*. Zu regionalen Grünzügen ist folgendes festgehalten:

Das Grundgerüst der Regionalen Grünzüge bilden die sich im Oberzentrum Regensburg treffenden Flusstäler. Neben einer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und der ökologischen Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung. In den regionalen Grünzügen sollen Maßnahmen vermieden werden, welche deren Wirksamkeit beeinträchtigen. Dies wären insbesondere Siedlungsentwicklungen mit abriegelndem Charakter oder als Ansatzpunkte für Fehlentwicklungen im Außenbereich sowie trennend wirkende Verkehrsbauten u. ä. [...].

4.3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

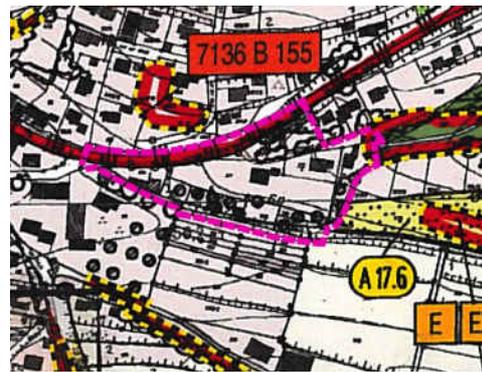
Die Stadt Kelheim hat einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 22.04.2003, in dem der vorliegende Änderungsbereich enthalten ist.

Gegenwärtig ist die Art der Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Landschaftsplan ist die Fläche bereits als Siedlungsfläche dargestellt.

Die Darstellungen für den betroffenen Bereich zeigen sich wie folgt:



Ausschnitt Flächennutzungsplan - Bestand



Ausschnitt Landschaftsplan Bestand

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Aussagen für den Geltungsbereich selbst sind im ABSP nicht enthalten.

4.3.5 Biotopkartierung

Der östliche Randbereich des Biotops mit der Nummer 7137-0002-001 (*Kompaktes, fast waldartiges Feldgehölzband auf schmalem Geländerücken*) tangiert den Geltungsbereich geringfügig.

Die Abgrenzung des Biotopbestandes ist im BBP/GOP dargestellt.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Für den Planungsbereich selbst sind in der Artenschutzkartierung keine Artnachweise dokumentiert.

4.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Abschätzung zum Lebensraumpotenzial

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht grundsätzlich ein Lebensraumpotenzial als (Teil-) Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten der Kulturlandschaft.

Weiterhin stocken innerhalb des Geltungsbereichs an mehreren Stellen alte und markante Obstgehölze mit Höhlen und Stammanrissen. Somit besteht weiterhin Lebensraumpotenzial für höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten. Die meisten der Bäume können im Zuge der Umsetzung der Planung erhalten werden. Diese sind als *Bestand – zu erhalten* im BBP/GOP festgesetzt. Wenige stocken im Bereich von geplanten Baufeldern und müssen im Zuge der Umsetzung der Planung entfernt werden.

Weiterhin stehen im südlichen Teil des Geltungsbereiches zwei ältere Schuppen. Grundsätzlich können diese Gebäude spalten- und gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten als Lebensraum dienen.

Lebensraumpotenzial für die Gilde der Feldvogelarten (z. B. Feldlerche, Kiebitz) besteht innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Weiterhin gibt es innerhalb des Geltungsbereiches keine geeigneten Habitatstrukturen für relevante Arten der Artengruppen Reptilien und Amphibien.

Maßnahmen zur Vermeidung

- Fällungen von Bäumen mit Höhlen und / oder Stammanrissen dürfen nur nach Rücksprache mit einem Fachkundigen (Biologe o.ä.) erfolgen. In Abstimmung mit einem Biologen sind weiterhin geeignete Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen im Einzelfalle festzulegen und umzusetzen.
- Unmittelbar vor dem Abriss der Schuppen (auf Fl.-Nr. 366 und Fl.-Nr. 365/364) muss eine Begehung durch einen Fachkundigen (Biologen) erfolgen um eine Anwesenheit bzw. mögliche Betroffenheit von gebäudebewohnenden Fledermäusen auszuschließen
- Allgemein dürfen Gehölze, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 01. Oktober und 01. März (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln) entfernt werden.

Fazit

Bei Einhaltung **aller** genannten Vermeidungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden können.

4.4 Geogefahren

Im Planungsbereich sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintrittswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an das Bayerische Landesamt für Umwelt (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des Bebauungs-/ Grünordnungsplanes Nr. 28 *Kühtrift* durch Deckblatt Nr. 01 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.

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 22.10.2014 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Verfahrensabwicklung für den Bebauungsplan/Grünordnungsplan *Kühtrift - Deckblatt Nr. 01* erfolgt im beschleunigten Verfahren entsprechend den Bestimmungen des BauGB.

Die Entwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 14.03.2016 werden in der Zeit vom 06.06.2016 bis 08.07.2016 durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung für den Entwurf II des Bebauungs-/ Grünordnungsplanes Nr. 28 *Kühtrift* durch Deckblatt Nr. 01 wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 14.11.2016 in der Zeit vom 23.10.2017 bis 24.11.2017 durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung für den Entwurf III des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 28 *Kühtrift* durch Deckblatt Nr. 01 in der Fassung vom 17.07.2023 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2023 bis einschließlich 09.01.2024 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 22.04.2024

Nachfolgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie betroffene Kommunen wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom AG
- Bayernwerk AG
- E-Plus Mobilfunk GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- Kreisjugendring
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Abfallwirtschaft-staatlich
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Abfallwirtschaft-kommunal
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Regensburg – Region 11
- Stadt Kelheim
 - Abteilung Bauverwaltung
 - Abteilung Stadtkämmerei
 - Abteilung Hochbau-Tiefbau
 - Abteilung Ordnungsamt
- Stadtwerke Kelheim
- Staatliches Bauamt Landshut
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim

6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für den gesamten Änderungsbereich wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient somit vorwiegend dem Wohnen.

Um eine Verträglichkeit der einzelnen Nutzungen zu gewährleisten, werden jedoch gleichzeitig gemäß den heutigen Anforderungen an eine zukunftsorientierte Entwicklung, folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Begründet werden diese Nutzungsausschlüsse aus städtebaulichen Gründen aufgrund der vorhandenen und geplanten Struktur sowie der bereits angrenzenden Nutzungen dieses Siedlungsbereiches. Weiterhin bestehen für diese Art der Nutzungen im Ortsteil Weltenburg an anderen Standorten bessere und deutlich günstigere Bedingungen auch im Hinblick der gesamten Infrastruktur.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden in dieser Änderung über die Definition von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für zulässig erklärt wird hierbei folgende Obergrenzen:

GRZ: max. 0,4

GFZ: max. 0,6

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt bzw. begrenzt. Die Bauweise erfolgt dabei bei Bautyp A als Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) oder Erdgeschoss und ein Obergeschoss (E+I) als ebenerdige Bebauung und bei Bautyp B als Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D) für Hangbebauung aufgrund der topographischen Gegebenheiten. Somit passt sich die Höhenentwicklung im Ergebnis der Umgebungsbebauung an.

Definition:

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

Hinweis:

Bei Dachgeschossausbau ist die zulässige Anzahl der Vollgeschosse zu berücksichtigen. Ein Ausbau als Vollgeschoss kann nur unter Einhaltung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgen.

6.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren Schwerpunkt in vorliegender Planung und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe. Für zulässig erklärt werden dabei Wandhöhen in Abhängigkeit der Baustruktur wie folgt:

Wohngebäude - Bautyp A):		max.	6,50 m
Wohngebäude - Bautyp B):	bergseitig	max.	5,00 m
	talseitig	max.	7,50 m
Zubehöranlagen für GA/ CP/ NG:		max.	3,00 m

Definition:

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

6.4 Bauweise – Überbaubare Flächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis dar. Hier wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben. Diese sind zusätzlich für Nebenanlagen und Wohngebäude als Hauptnutzung gegliedert und gewährleisten das Umsetzen der vorgegebenen Baustruktur. Weiterhin wurden überbaubare Grundstücksflächen für Zubehöranlagen sowie Flächen und Standorte für die Grundstückszufahrten definiert.

Neben den überbaubaren Grundstücksflächen wurde in der Planung auch die Bauweise definiert, um insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist dabei in vorliegender Situation ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hauptgebäude können somit nur unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen zulässig.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der einzelnen Grundstücke dar, wurden allerdings auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, Aussagen zu alternativer Energie, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zu privaten Verkehrsflächen, zu Abstandsflächen, zu Einfriedungen und zur Gestaltung des Geländes.

Auf Ziffer 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

7 ALTLASTEN

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sind keine bekannten Bodendenkmäler vorhanden.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind jedoch ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

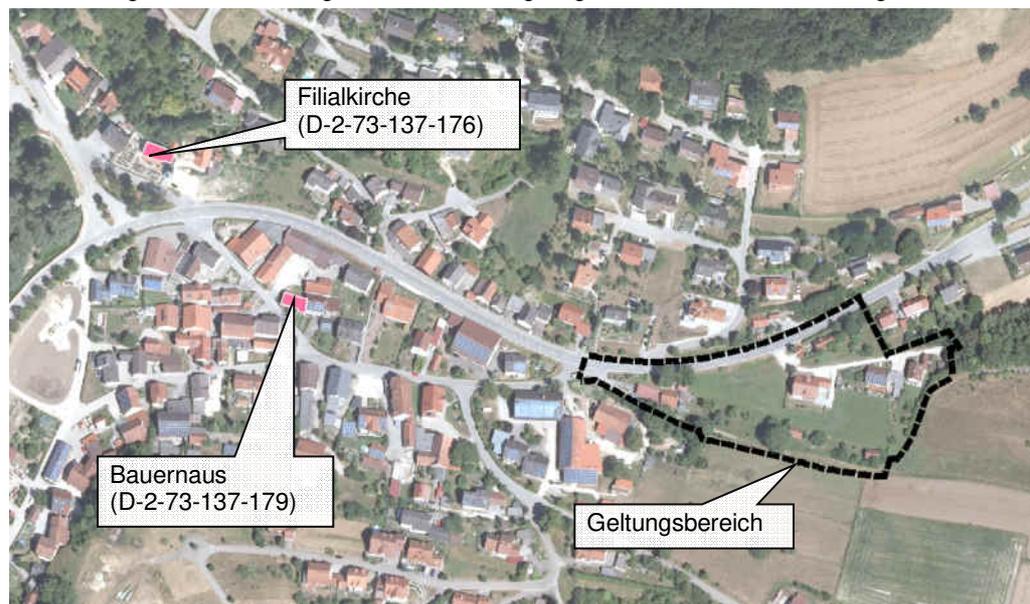
Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

8.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine Baudenkmäler registriert.

In nachfolgender Abbildung sind die nächstgelegenen Baudenkmäler dargestellt:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

9 BRANDSCHUTZ

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien 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 Feuerwehrezufahrt/ Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich
- Der Abstand der Hydranten untereinander ist mit max. 150 m anzusetzen.
- Die Hydranten müssen jederzeit zugänglich und benutzbar sein.

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

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14 090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden.)

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBek-BayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Die Feuerlöschzwecke (DVGW W 405 (A)) bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen (DVGW W 400-1 (A)) (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e. V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen, da diese gegenüber Unterflurhydranten erhebliche Vorteile bieten.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die normativen Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die Änderung bzw. Neuordnung von Wohngebietsflächen im Innerortsbereich des Ortsteiles Weltenburg, Stadt Kelheim. Dabei wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes neu überplant. Folgende Belange gilt es dabei hinsichtlich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen:

10.1 Verkehrslärm

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches tangiert die Staatsstraße St 2233 in Ost-West-Richtung den Änderungsbereich. Um den Erfordernissen des Schutzes vor überhöhten Verkehrslärmimmissionen unter den gegebenen Randbedingungen so gut wie möglich gerecht zu werden, hat die Stadt Kelheim eine schalltechnische Untersuchung mit den nachstehenden Auflagen zum Schallschutz erarbeiten lassen.

Grundrissorientierung und passiver Schallschutz

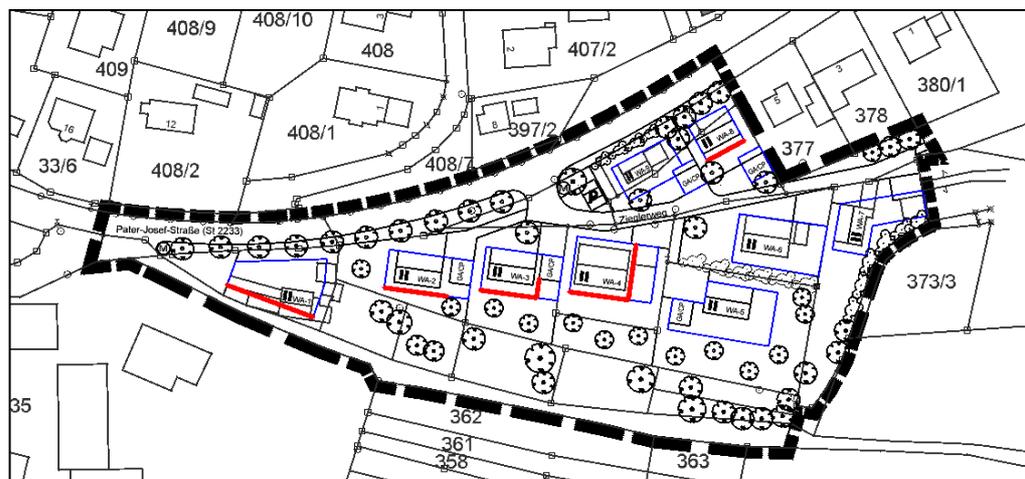
Wohnungsgrundrisse von Neu- und Ersatzbauten auf den Parzellen 1, 2, 3, 4 und 8 (die Nummerierung der Parzellen ist aufgrund der Änderung der Anordnung der Bebauung abweichend zur unten dargestellten Abbildung) sind nach Möglichkeit so zu organisieren, dass Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen), die zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendig sind, in den rot gekennzeichneten Fassaden zu liegen kommen. Andernfalls sind diese Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen, -systemen oder -anlagen auszustatten.

Wohn- und Schlafzimmerfenster von Wohnhäusern innerhalb der Bauparzellen 1, 2, 3, 4 und 8 und 9 haben grundsätzlich mindestens der Schutzklasse 3 zu entsprechen.

Alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Neu- und Ersatzbauten auf der Parzelle 9 sind mit automatischen Belüftungsführungen, -systemen, oder -anlagen auszustatten.

Der Betrieb dieser Anlagen darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFeq} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Gebäudeseiten dargestellt in denen die Außenwandöffnungen zur Belüftung zu liegen kommen sollen (Schallschutzgutachten Hook Farny Ingenieure: angepasste Darstellung aufgrund der geänderten Anordnung der Parzellierung – Sämtliche Aussagen des durchgeführten Schallschutzgutachtens bleiben weiterhin bestehen und müssen beachtet werden):



Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) zu erfüllen.

10.2 Gewerbelärm

Der Planungsbereich liegt inmitten eines innerörtlichen Siedlungsbereiches, der überwiegend Wohnnutzungen beinhaltet. Gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Immissionen bzw. Emissionen im Hinblick gewerblicher Nutzungen sind somit in vorliegender Situation nicht zu erwarten.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

Immissionen durch Sport und Freizeitlärm sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da sich keine derartigen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung befinden.

Weiterhin sind auch entsprechende Nutzungen im Planungsbereich nicht zulässig bzw. vorhanden, so dass Emissionen in dieser Hinsicht nicht gegeben sind.

10.4 Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden. Mit zeitweise bedingten Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch ist zu rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

11 ERSCHLIESSUNG

11.1 Straßenverkehr

Der Änderungsbereich liegt im Innerortsbereich der Ortschaft Weltenburg und ist verkehrstechnisch gut und günstig an die vorhandenen Verkehrsstrassen angebunden.

Im Norden grenzt unmittelbar die Staatsstraße St 2233 (Pater-Josef-Straße) an den Geltungsbereich heran. Über diese Trasse erfolgt die verkehrliche Erschließung zum Baugebiet über den Ausbau einer bereits vorhandenen Zufahrt.

Zur inneren Erschließung des Baugebietes wird der bestehende Zieglerweg ausgebaut. Somit können im Ergebnis sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches über den Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden.

11.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

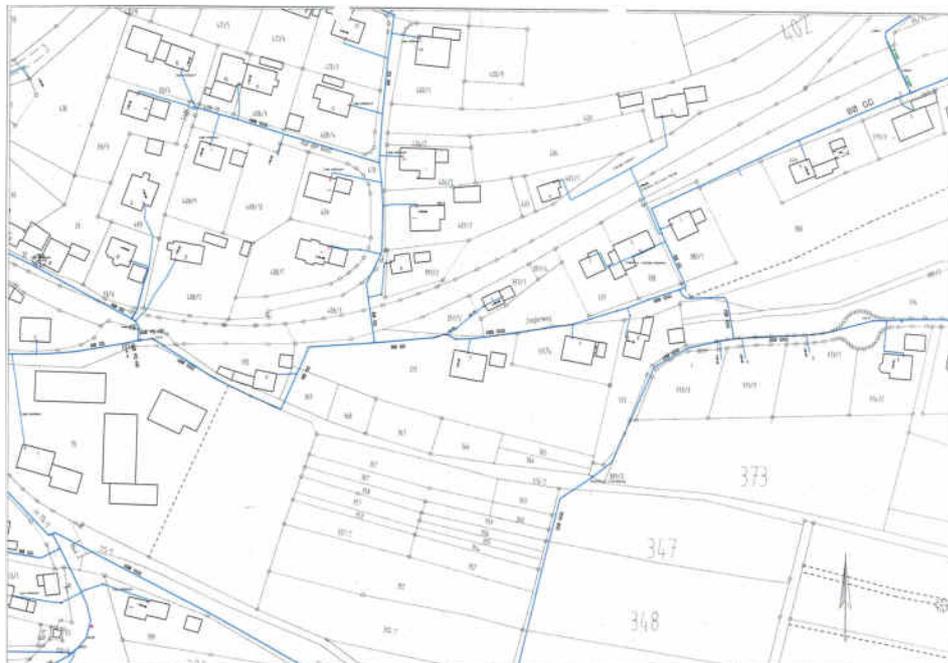
Weltenburg ist über den VLK (Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Entlang der Pater-Josef-Straße gibt es mehrere Bushaltestellen.

11.3 Wasserwirtschaft

11.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die Stadtwerke Kelheim und ist durch die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen im Wesentlichen sichergestellt. Für die neugeplanten Baugrundstücke sind lediglich die zukünftigen Hausanschlussleitungen herzustellen.

In der nachfolgenden Abbildung sind die bestehenden Versorgungsleitungen Wasser im Bereich des Planungsgebietes dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus den Lageplänen der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG):



11.3.2 Abwasserbeseitigung

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

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Ortskanalisation und ist insgesamt für den vorliegenden Bereich als gesichert zu betrachten. Bestehende Kanalttrassen sind in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Grundstücksflächen

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

Private Grundstücksflächen

Die Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Flächen ist vorzugsweise über eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen oder über Rückhalte- bzw. Sickereinrichtungen wie Teichanlagen, Sickermulden vorzunehmen.

Aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse kann jedoch nicht von einer vollständigen Versickerung ausgegangen werden. Aus diesem Grund ist das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen zu sammeln und entsprechend zu puffern. Ein Anschluss als Überlauf in die vorhandene Ortskanalisation ist dann im Weiteren vorzusehen. Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen. Auf ein ausreichendes Rückhaltevolumen der Speichereinrichtungen (Verwendung sog. Retentionszisternen) ist zu achten.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

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.

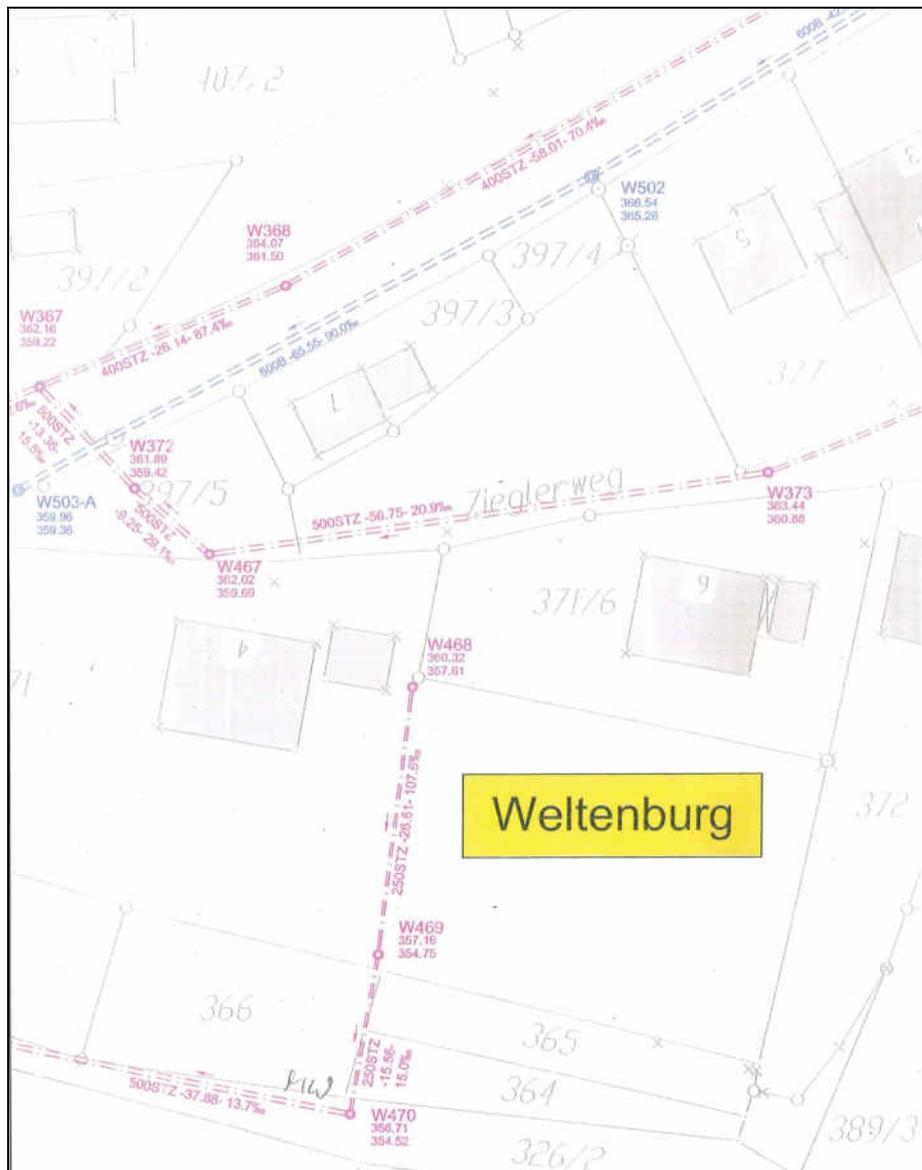
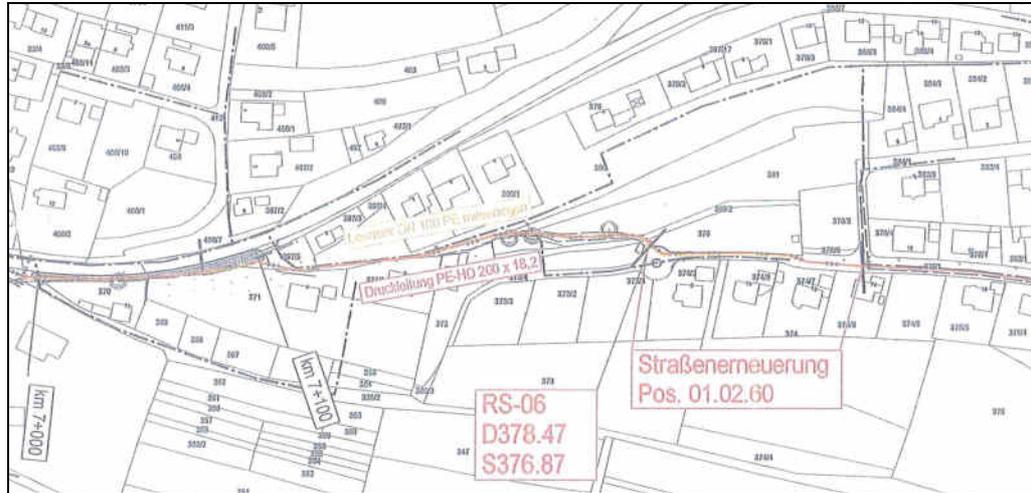
Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breiflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

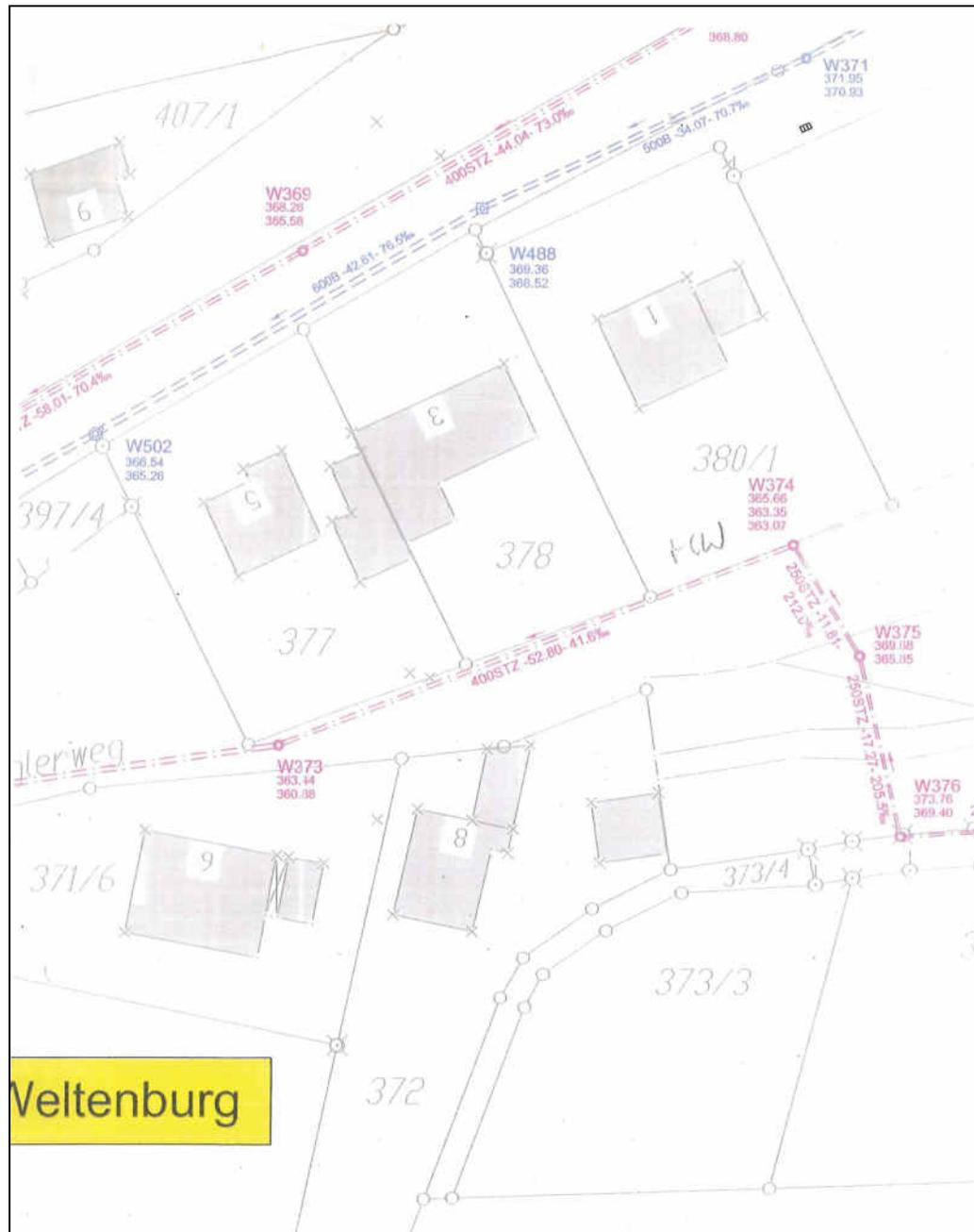
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW) zu beachten.

Es wird allen Planern und Bauherren empfohlen, aufgrund der immer häufiger auftretenden Gefahren durch Wasser, die Keller wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Gleiches gilt für alle Fenster- und Türöffnungen im Keller; hierfür können auch ausreichend überdachte, wasserdichte Lichtschächte und Kellerabgänge gewählt werden. Das Erdgeschoss eines Gebäudes soll zur Sicherheit vor Wassergefahren mindestens 50 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung zu beachten. Aber auch von einer Kellerentwässerung kann eine Gefahr ausgehen. Daher müssen, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstauereinrichtungen eingebaut werden. Konkrete Empfehlungen befinden sich in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit; „<http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-und-leitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>“.

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.

In den nachfolgenden Abbildungen sind die bestehenden Kanaltrassen im Bereich des Planungsgebietes dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus dem Kanalkataster der Stadt Kelheim):





11.3.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Maßnahmen, die eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers erwarten lassen, sind der Kreisverwaltungsbehörde gemäß Art. 34 BayWG vorher anzuzeigen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht, auch bauzeitlich, gegen drückendes Wasser zu sichern.

11.3.4 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Nach den Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, liegt der Geltungsbereich außerhalb von möglichen Überschwemmungsbereichen.

Hochwassergefahr durch Starkregenereignisse

Entsprechend der Ermittlung des Wasserwirtschaftsamtes Landshut zum maßgeblichen Hochwasserabfluss für das Einzugsgebiet „Weltenburg-Kühtrift“, unterliegt der Standort am südlichen Randbereich dem Hochwasserabfluss aus einem südöstlich angrenzenden Einzugsgebiet. Auf die Anlage 4 in der Begründung wird hierzu verwiesen.

Demzufolge wurde die Planung im vorliegenden Entwurf III auf diese Situation ausgerichtet und ein angemessener Bereich von zukünftiger Bebauung freigehalten. Dieser dient nun als Retentionsraum bei auftretenden Starkregenereignissen.

Abfließendes Niederschlagswasser kann dem Verlauf des vorhandenen Wirtschaftsweges von Osten in Richtung Westen folgen und dort in den bestehenden Einlaufschacht am Kreuzungsbereich zur Staatsstraße abgeleitet werden. Ein maximaler Einstau von daraus resultierendem Hochwasser ist dann nach Norden bis zu einer vorhandenen Böschungskante möglich. Dieser ist im Bebauungsplan als südliche Grundstücksbegrenzung der Wohnbauparzellen dargestellt. Die Wohnhäuser der angrenzenden Parzellen liegen topographisch deutlich höher und kommen im Ergebnis hochwassersicher zu liegen.

Lediglich das Bestandsanwesen am Westrand des Gebietes bei Grundstück WA-1 liegt unmittelbar am Niveau des Wirtschaftsweges und ist somit bei Starkregen von möglichen Überschwemmungen betroffen.

Hier kann zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes lediglich eine Neubebauung mit deutlicher Höherlegung der Bebauung entsprechende Abhilfe schaffen. Im gegenwärtigen Bestand lässt sich jedoch hier kein Hochwasserschutz sicherstellen.

Damit bei Starkregenereignissen wild abfließendes Niederschlagswasser am Baugebiet vorbei geleitet werden kann und die Baugrundstücke selbst nicht überschwemmt werden, wurde in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 6.6 Abgrabungen / Aufschüttungen für die Parzellen 1 und 2 zusätzlich festgesetzt, dass die natürliche Geländeoberfläche mindestens 50 cm über Niveau des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges anzuheben ist. Auf nachstehende Hinweise wird in diesem Zusammenhang zusätzlich verwiesen.

11.4 Energie

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) sowie die Versorgung mit Erdgas 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.

Seit 2011 bieten die STADTWERKE KELHEIM GmbH & Co KG auch Biowärme für bestimmte Teile des Stadtgebietes Kelheim an. Die CO₂-neutrale Biowärme wird mit dem neuen Fernwärmenetz zu den Kunden transportiert.

In der nachfolgenden Abbildung sind die bestehenden Versorgungsleitungen Strom im Bereich des Planungsgebietes dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus den Lageplänen der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG):



Allgemeine Hinweise

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

Das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

11.5 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Unternehmen und ist gesichert.

Zur ordnungsgemäßen Müllentsorgung des zukünftigen Siedlungsgebietes wurde am Einmündungsbereich des Zieglerweges zur Staatsstraße, eine zentrale Müllsammelstelle angeordnet. Diese kommt im öffentlichen Straßenraum zu liegen und bietet ausreichend Abstellmöglichkeit für die Abfallbehälter der hierüber erschlossenen Grundstücke.

Aus diesem Grund ist das Einfahren des Müllfahrzeuges in das Wohngebiet nicht erforderlich. Die Müllentleerung kann über die Staatsstraße erfolgen.

11.6 Telekommunikation

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der

Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH,
Bajuwarenstraße 4,
93053 Regensburg

ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur in Deggendorf, FAX 0951/91421819, mailto: Einweisung-PT112.Regensburg@Telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 97 47, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Beginn, schriftlich angezeigt werden.

12 FLÄCHENBILANZ

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	13.013
abzgl. öffentliche Erschließungs- und Grünflächen	
- Grünflächen für Entwässerung - Planung	1.937
- Straßenbegleitgrün – Bestand/Planung	700
- Straßenverkehrsfläche – Bestand/ Planung	1.945
- Fußweg – Planung	10
- Feldweg – Bestand	875
	5.467
Nettobaufflächen-bebaute Parzellen	4.154
Nettobaufflächen-unbebaute Parzellen	3.392

Insgesamt befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches 9 Parzellen. Davon sind fünf Parzellen bereits bebaut (WA-1, WA-4, WA-6, WA-7 und WA-9). Zusammen vier Parzellen sind noch unbebaut (WA-2, WA-3, WA-5, WA-8).

13 STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG

Durch das vorliegende Änderungsverfahren erfolgt grundsätzlich eine Überarbeitung bzw. Neuordnung des betreffenden Planungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.28 „Kühtrift“ durch das Deckblatt Nr. 01, einschließlich Aktualisierung der textlichen und planlichen Festsetzungen.

Fachlich ist dieses Vorhaben städtebaulich als sinnvoll und verträglich zu beurteilen, da es sich hier um die Nachverdichtung eines bestehenden innerörtlichen Siedlungsbereiches im Ortsteil Weltenburg handelt. Die Stadt Kelheim ist dabei bestrebt, nach und nach innerörtliche Flächenpotentiale für eine bauliche Entwicklung zu mobilisieren und im Ergebnis eine dem Bedarf angepasste Bebauung bzw. Nutzung zu ermöglichen.

Die Art der baulichen Nutzung erfolgt dabei unter den Gesichtspunkten einer innerörtlichen, dem Bedarf ausgerichteten Entwicklung gemäß den Anforderungen eines Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Gleichzeitig werden dabei Nutzungen ausgeschlossen, die städtebaulich und immissionsschutzrechtlich als Störfaktoren die eigentlichen planerischen Zielsetzungen negativ beeinflussen.

Grundsätzlich neu geregelt wird in diesem Zusammenhang die verkehrliche Struktur im Änderungsbereich. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen im südlichen Umfeld des Baugebietes, erfolgt zukünftig die verkehrliche Erschließung ausschließlich aus Richtung Norden über eine zentrale Anbindung von der Staatsstraße. Hierdurch kann eine sinnvolle und ausreichende Verkehrserschließung für den gesamten Umgriff des Änderungsbereiches gewährleistet werden.

Hinsichtlich der Baustruktur erfolgt eine Ausrichtung auf vorhandene bauliche Entwicklungen im Umfeld sowie innerhalb des Gebietes selbst, in einer Größenordnung von Einzelhausbebauungen bis max. 2 Vollgeschosse. In Abhängigkeit der topographischen Gegebenheiten können diese in ebenerdiger Bauweise oder in Hangbauweise gestaltet werden.

Als grundlegende planerische Zielsetzung sieht die Stadt Kelheim dabei gegenwärtig die Siedlungsentwicklung in Weltenburg am Standort Richtung Süden für beendet. Weitere bauliche Entwicklungen sind daher nicht mehr zu berücksichtigen. Dies wird auch durch die Umplanung der Verkehrserschließung so dokumentiert. Ebenso lässt die Hochwassergefahr durch angrenzende Einzugsgebiete eine weitere Siedlungsentwicklung schlichtweg nicht zu.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkte, sowie unter Zugrundelegung der Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung, beurteilt die Stadt Kelheim die vorliegende Änderung als sinnvoll und verträglich.

Im Ergebnis können durch diese Maßnahmen zusätzliche Baugrundstücksflächen in einer Größenordnung für bis zu 4 neuen Bauparzellen geschaffen werden, die einen Beitrag zur Deckung von dringend benötigten Baulandflächen im Ortsteil Weltenburg leisten.

Außerdem wird durch die Änderung der Anordnung der Parzellen der maßgebende Hochwasserabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet beachtet. Die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung im Süden des Planungsgebietes und einen damit verbundenen ausreichenden Schutz aller Bauparzellen vor Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen, ist durch eine Niederschlagswasserrückhaltung in Form eines Retentionsbeckens gegeben.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 ANLASS

Ziel der Planungsmaßnahme ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 *Kühtrift* durch das *Deckblatt Nr. 01* um eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung im Kontext einer nachhaltigen Weiterentwicklung von Siedlungsbereichen zu ermöglichen. Im Bebauungsplanänderungsgebiet wird ein zeitgemäßer, zukunftsorientierter Wohnsiedlungsbereich in Form einer Einzelhausbebauung mit entsprechend sinnvoller Grundstücksaufteilung, auch unter Beachtung energetischer und grünordnerische Aspekte, entstehen. Deshalb wird an der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgehalten.

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

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Bestandsbeschreibung

15.1.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt Weltenburg im Bereich der naturräumlichen Haupteinheit *Fränkischen Alb* (D 61, nach Ssymank) und darin in der naturräumlichen Untereinheit *Hochfläche der südlichen Frankenalb* (082-A, nach ABSP).

15.1.2 Potenzielle natürliche Vegetation

Unter der potenziellen 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 potenziellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Als potenziell natürliche Vegetation bildete sich innerhalb des Planungsbereiches ein *Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald*; örtlich mit *Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald* sowie *punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald* sowie *Vegetation waldfreier Trockenstandorte*.

15.2 Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Arten und Lebensräume

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im November 2014 erfasst. Der Bestandsplan und eine Fotodokumentation sind im Anhang beigegeben.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Dauergrünlandbestand mit einzelnen, teilweise älteren Obstgehölzen vorhanden. Teilweise handelt es sich um ältere Exemplare mit Höhlen und Stammanrissen. In diesem Teilbereich stehen zwei ältere Schuppen. Westlich, nördlich und Nordöstlich innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits eine Einzelhausbebauung vorhanden. Hier sind Rasenflächen und einzelne Gehölzpflanzungen vorhanden. Im Bereich einer Freifläche nördlich des Zieglerweges stocken einzelne Obstgehölze. Ein zentraler und größerer Teilbereich des Geltungsbereiches stellt sich als Dauergrünlandfläche dar.

Boden

Geologisch ist das Gebiet überwiegend geprägt von Mergelkalk-Serie aus dem Unteres Untertertium (vgl. Geologische Karte M. 1:25.000). Laut der geologischen Karte M 1:500.000 liegt der Geltungsbereich innerhalb der Einheit Malm (Weißer Jura) - Mergel-, Kalk- und Dolomitstein.

Laut ABSP sind die Böden des weißen Jura (Malm) in der Regel wenig tiefgründige Rendzina-Böden.

Im Bereich der bestehenden Bebauungen ist der natürliche Bodenaufbau verändert.

Wasser

Der Planungsbereich ist nicht von Hochwasser betroffen. Die Ausuferungsbereiche der Donau im Falle eines HQ 100 und HQ extrem erreichen, laut den Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, den Geltungsbereich nicht.

Ein Trinkwasserschutzgebiet ist im Bereich des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Grundsätzlich sind hier zeitweise hoher Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser möglich.

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt die hydrogeologische Einheit *Malm* mit der Klassifikation *Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten* vor.

Klima und Luft

Der Landkreis Kelheim liegt, großklimatisch betrachtet, im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.

Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 – 750 mm und die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7° - 8° C.

Der Bereich östlich, nordwestlich und nördlich des Planungsbereiches ist bereits bebaut und südlich bzw. südwestlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, so dass dem Geltungsbereich keine übergeordnete Funktion als Frischluftschneise zukommt. Eine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes ist somit nicht gegeben.

Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich ist mit der bestehenden Bebauung bzw. Freifläche in das Ortsbild integriert. Aufgrund des bewegten Reliefs und der vorhandenen Gehölzstrukturen weist das Gebiet und sein Umfeld landschaftlichen Reiz auf. Eine Funktion zur Erholungseignung ist im Geltungsbereich selbst nicht gegeben, da es sich um nicht zugängliche Privatgärten bzw. Flächen handelt.

16 PLANUNGSSITUATION

Ziel der Planungsmaßnahme ist es, den vorhanden und naturschutzfachlich bedeutsamen Gehölzbestand soweit als möglich zu erhalten. Fällungen von Einzelbäumen werden im Zuge der Umsetzung der Planung nur in sehr geringem Maße erforderlich (rund 5 Einzelbäume). Weiterhin beinhaltet das grünordnerische Konzept Festsetzungen von standortgerechter und wirkungsvoller Ein- und Durchgrünung auf den privaten Baugrundstücken. Zur Begrünung des Straßenraumes der Pater-Josef-Straße (St. 2233) ist die Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen in Form einer einreihigen Einzelbaumpflanzung vorgesehen.

17 GRÜNORDNERISCHE GESAMTBEURTEILUNG

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch vorliegende Änderung nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert wurden und daher den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen wird. Ein wirkungsvolle Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes in Form von Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbestand und Neupflanzungen (Einzelbäume und Strauchpflanzungen) sind Bestandteil der Planung. Insgesamt wird den Belangen von Natur und Landschaft durch diese grünordnerische Maßnahmen ausreichend Rechnung getragen.

Hinsichtlich des speziellen Artenschutzes sind Vermeidungsmaßnahmen definiert.

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

Aus Sicht der Grünordnung bestehen somit im Ergebnis keine Bedenken gegen das Vorhaben der Stadt Kelheim, sofern die hinsichtlich des speziellen Artenschutzes erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

18 VERWENDETE UNTERLAGEN

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) 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. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 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-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN [Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV] vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

GUTACHTEN

SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN, hoock farny ingenieure, Landshut, Stand: Juli 2017
ERMITTLUNG DES MASSGEBENDEN HOCHWASSERABFLUSSES FÜR DAS EINZUGSGEBIET „KÜHTRIFT-WELTENBURG“, Wasserwirtschaftsamt Landshut, Landshut, Stand: März 2019

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/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>

