

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 2

## KELHEIM – KELHEIMWINZERSTRASSE - WEINBERGWEG D E C K B L A T T N R . 0 5

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

\_\_\_\_\_  
Projekt-Nr.: 21-1372\_BBP\_D

Stand: 04.04.2022 – Vorentwurf





# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

## EINFÜHRUNG

|       |                                           |    |
|-------|-------------------------------------------|----|
| 1     | LAGE IM RAUM.....                         | 5  |
| 2     | INSTRUKTIONSGEBIET.....                   | 6  |
| 3     | ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....           | 7  |
| 3.1   | Veranlassung .....                        | 7  |
| 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 | Arten- und Biotopschutzprogramm .....     | 13 |
| 5.3.5 | Biotopkartierung .....                    | 13 |
| 5.3.6 | Artenschutzkartierung .....               | 13 |
| 5.3.7 | Schutzgebiete.....                        | 13 |
| 5.3.8 | Sonstige Planungsvorgaben.....            | 13 |
| 5.4   | Aussagen zum speziellen Artenschutz ..... | 14 |
| 6     | BESTANDSERFASSUNG.....                    | 15 |
| 6.1   | Naturräumliche Lage.....                  | 15 |
| 6.2   | Vegetation .....                          | 15 |
| 6.2.1 | Potentielle natürliche Vegetation.....    | 15 |
| 6.2.2 | Reale Vegetation.....                     | 15 |
| 6.3   | Biotopausstattung .....                   | 15 |
| 6.4   | Gelände- und Untergrundverhältnisse.....  | 15 |
| 6.4.1 | Topographie.....                          | 15 |
| 6.4.2 | Geogefahren.....                          | 15 |
| 6.4.3 | Boden.....                                | 15 |
| 6.4.4 | Altlasten .....                           | 15 |
| 6.5   | Wasserhaushalt.....                       | 16 |
| 6.5.1 | Grundwasser .....                         | 16 |
| 6.5.2 | Oberflächengewässer .....                 | 16 |
| 6.5.3 | Hochwasser.....                           | 16 |
| 6.6   | Klima und Luft .....                      | 18 |
| 6.7   | Landschaftsbild und Erholungseignung..... | 18 |
| 6.8   | Denkmalschutz.....                        | 19 |
| 6.8.1 | Bodendenkmäler .....                      | 19 |
| 6.8.2 | Baudenkmäler .....                        | 19 |
| 7     | KLIMASCHUTZ.....                          | 20 |

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

|     |                                                    |    |
|-----|----------------------------------------------------|----|
| 8   | STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....                       | 21 |
| 9   | ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN..... | 22 |
| 9.1 | Nutzungskonzept .....                              | 22 |
| 9.2 | Höhenentwicklung.....                              | 23 |
| 9.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....  | 23 |
| 9.4 | Firstichtung .....                                 | 23 |
| 9.5 | Anzahl der Wohnungen .....                         | 24 |
| 9.6 | Örtliche Bauvorschriften .....                     | 24 |
| 9.7 | Verkehrsflächen .....                              | 25 |
| 9.8 | Grünflächen.....                                   | 25 |

|        |                                       |    |
|--------|---------------------------------------|----|
| 10     | TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....        | 26 |
| 10.1   | Verkehr .....                         | 26 |
| 10.1.1 | Bahnanlagen .....                     | 26 |
| 10.1.2 | Straßenverkehr .....                  | 26 |
| 10.1.3 | Öffentlicher Personennahverkehr ..... | 26 |
| 10.1.4 | Geh- und Radwege .....                | 26 |
| 10.2   | Abfallentsorgung .....                | 26 |
| 10.3   | Wasserwirtschaft .....                | 26 |
| 10.3.1 | Wasserversorgung .....                | 26 |
| 10.3.2 | Abwasserbeseitigung .....             | 27 |
| 10.4   | Energieversorgung .....               | 28 |
| 10.5   | Telekommunikation .....               | 29 |
| 11     | BRANDSCHUTZ .....                     | 30 |
| 12     | IMMISSIONSSCHUTZ .....                | 31 |
| 12.1   | Verkehrsimmissionen .....             | 31 |
| 12.2   | Gewerbliche Immissionen .....         | 32 |
| 12.3   | Landwirtschaftliche Immissionen ..... | 32 |
| 12.4   | Sport- und Freizeitimmissionen .....  | 32 |
| 13     | FLÄCHENBILANZ .....                   | 33 |
| 14     | ERSCHLIESSUNGSKOSTEN .....            | 33 |

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

|        |                                                      |    |
|--------|------------------------------------------------------|----|
| 15     | GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....                       | 34 |
| 16     | ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN ..... | 34 |
| 16.1   | Verkehrsflächen .....                                | 34 |
| 16.2   | Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....           | 35 |
| 16.3   | Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen .....       | 35 |
| 16.3.1 | Öffentliche Grünflächen .....                        | 35 |
| 16.3.2 | Pflanzgebote .....                                   | 35 |
| 17     | EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG .....        | 35 |

## VERWENDETE UNTERLAGEN

|    |               |    |
|----|---------------|----|
| 18 | QUELLEN ..... | 36 |
|----|---------------|----|

Anhang 1: Lageplanausschnitt aus dem Bebauungsplan Kelheim Kelheimwinzerstraße Weinbergweg, Inkrafttreten am 19.09.1963, Architekturbüro Kritschel

Anhang 2: Städtebaulicher Rahmenplan Weinbergweg-Erweiterung vom Juni 2019, Ingenieurbüro KomPlan

Anhang 3: Immissionsschutztechnischer Bericht, Schallgutachten, IFB Eigenschenk GmbH, Stand 23.05.2022

### HINWEIS:

**Aufgrund der erheblichen Datengröße werden die zuvor aufgelisteten ANHÄNGE in einer separaten PDF zur Verfügung gestellt. Der Anhang 1 bis 2 ist als Bestandteil der Begründung zu betrachten.**

# 1 LAGE IM RAUM

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

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

Das Planungsgebiet der Änderung liegt im Nordosten der Stadt nördlich der Erschließungsstraße Kelheimwinzerstraße.

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; verändert KomPlan.

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet, das östlich des Weinbergweges und nördlich der Kelheimwinzerstraße liegt, umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1282, 1282/3, 1282/4, 1282/5, 1282/6, 1284, 1284/2, 1284/3, 1284/4, 1284/5, 1285, 1285/3, 1285/4, 1285/5, 1285/6, 1288, 1288/4, 1288/5, 1288/6, 1288/7, 1288/8, 1288/9, 1288/16, 1288/17, 1288/18, 1289, 1290, 1292 Teilfläche, 1309, 1309/2, 1309/4, 1309/5, 1310/1, 1310/3, 1311, 1311/1, 1312, 1312/2, 1312/3, 1312/5, 1312/14, 1313, 1313/2, 1315, 1316, 1317 Teilfläche, 1318, 1320, 1320/1 und 1718/3 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 4,7 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: durch den Weinbergweg, sowie durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 1282, 1288/4, 1285/4, 1284/4, 1282/6 und 1282 der Gemarkung Kelheim;

Im Osten: durch die Weinstraße (östliche Grundstücksgrenze Fl. Nrn. 1282 der Gemarkung Kelheim;

Im Süden: durch die Kelheimwinzerstraße;

Im Westen: durch den Weinbergweg.

### Luftbildausschnitt mit Flurkarte und Geltungsbereich



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Hauptinhalt der Entwicklung stellt eine Neuordnung des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes von einem derzeit geplanten und überwiegend bereits bestehenden Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet, das durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt wird, hin zu einem Urbanen Gebiet sowie einem Allgemeinen Wohngebiet mit einer zusätzlichen Nutzung einer Gemeinbedarfsfläche für ein Seniorenwohnheim mit Kinderbetreuungseinrichtung. Die Planung soll dabei Wohnen in Form von Einzelhaus-, Doppelhaus-, bzw. Reihenhausbauung, sowie Mehrfamilienhausbebauung, auch in Form des sozialen Wohnungsbaus beinhalten. Dies unter dem Aspekt einer dem Standort verträglichen und angemessenen Nachverdichtung.

Darüber hinaus soll eine Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung sowie einer zeitgemäßen Erschließung erfolgen. Dies ist notwendig, um den Erhalt des BRK-Seniorenwohnheimes in Kelheim langfristig abzusichern, den sozialen Wohnungsbau im Stadtgebiet weiter voranzutreiben und im Weiteren die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln. Hiermit wird dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

Somit wird bei dieser Planung unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen) sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage sein. Ergänzend zum Bebauungsplan wird auch ein Grünordnungsplan mitgeführt. Auch das Thema des Immissionsschutzes in Bezug auf angrenzenden Verkehrs- und Gewerbelärm wird in diesem Zug abgeprüft und entsprechend in den Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verankert.

Die Änderung der Bauleitplanung der Stadt Kelheim ist aufgrund der vom Gesetzgeber vorgegebenen Politik der Nachverdichtung bestehender Siedlungseinheiten und der großen Nachfrage an Wohnraum sowie dem großen Bedarf an Wohn- und Pflegeplätzen für Senioren und an sozialen Wohnnutzungen in Form des sozialen Wohnungsbaus im Stadtgebiet von Kelheim städtebaulich sinnvoll und begründet und auch auf dem gegenständlichen Grundstück auf Grund der Grundstücksgröße verträglich und gerechtfertigt.

Vorgeschaltet vor diese Bauleitplanung hat die Stadt Kelheim bereits einen städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich Weinbergweg-Erweiterung erarbeiten lassen. Die angedachte Bebauungsplanänderung erfolgt weitestgehend auf Grundlage dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. In dieser Konzeptentwicklung sind die zukünftige Nutzung des Areals mit Größe und Dimensionierung der geplanten Baukörper, die städtebauliche Wirkung der geplanten Bebauung sowie die Erschließung des Planungsbereiches und die zukünftige Parksituation bereits überwiegend aufgezeigt.

Der Bebauungsplan Kelheim Kelheimwinzerstraße Weinbergweg ist unter Anhang 1 einzusehen.

### 3.2 Bestand

Der Bestand wurde bei einer Geländebegehung im Frühjahr 2022 erfasst.

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar nördlich der *Kelheimwinzerstraße* und wird im Westen vom *Weinbergweg* und im Osten von der *Weinstraße* gerahmt und ist im Bestand vollständig erschlossen. Nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Topographisch ist das Planungsgebiet wenig bewegt.

Im westlichen Drittel des Geltungsbereiches findet sich kleinteilige Siedlungsstruktur mit überwiegend Wohnnutzung und Hausgärten. Im westlichen Drittel des Geltungsbereiches findet sich ebenfalls gewachsene Siedlungsstruktur, welche Wohnbebauung mit Hausgärten und insbesondere entlang der *Kelheimwinzerstraße* auch Gewerbe in Form einer Arztpraxis oder eines Fahrradhändlers aufweist. Das mittlere Drittel beinhaltet zwei Anwesen, ein Wohnhaus sowie eine Stallung. Im Weiteren finden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Dabei handelt es sich um den nachzuverdichtenden Bereich. Ausnahme bildet ein bewachsener Streifen, welcher die Bestandsbebauung im Osten einfasst. Es handelt sich dabei überwiegend um Sukzession und Sträucher sowie einen großkronigen Laubbaum. Die Hausgärten sind mit Sträuchern, Ziersträuchern, Hecken eingegrünt aber auch durch Einzelgehölze überstellt.



Landwirtschaftliche Fläche, nachzuverdichtender Bereich



Landwirtschaftliche Fläche, nachzuverdichtender Bereich



Sukzession sowie zu erhaltender Laubbaum



Erschließungsstraße *Weinstraße*



Erschließungsstraße *Kelheimwinzerstraße*



Erschließungsstraße *Weinbergweg*

Quelle: Aufnahmen Frühjahr 2022, KomPlan.

### 3.3 Entwicklung

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Kelheim eine städtebauliche Weiterentwicklung im Innenbereich des Stadtgebietes. Hier sollen gleichermaßen baulich noch brach liegende und somit ungenutzte Flächen überplant werden, ebenso wie an den Standort grenzende, bereits bebaute Flächen für eine Nachverdichtung und somit für eine Weiterentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Im Ergebnis soll hierdurch dem bestehenden Wohnungsdruck entgegengewirkt werden und zusätzlich bauliches Potential für den Gemeinbedarf im Stadtgebiet geschaffen werden. Hier ist die Stadt Kelheim bestrebt, den infrastrukturellen Anforderungen in den jeweiligen Stadtteilbereichen zu begegnen und dem Bedarf angepasste Flächen für die soziale Entwicklung zu schaffen.

In vorliegender Situation sollen daher Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet, für gemischt nutzbare Flächen in einem Urbanen Gebiet sowie sozial nutzbare Flächen für den Gemeinbedarf bereitgestellt werden.

Grundlage der vorliegenden Überplanung bilden der gegenwärtig noch rechtskräftige Bebauungsplan „Kelheim – Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg“ vom September 1963 sowie der städtebauliche Rahmenplan „Weinbergweg-Erweiterung“ vom Juni 2019.

Insbesondere die planerischen Zielsetzungen der Rahmenplanung aus 2019 dokumentieren die städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Kelheim im Detail. In diesem Zusammenhang bietet das aktuelle Konzept aufgrund der Lage, des Standortes, der verkehrlichen Erschließung und im Hinblick der gesamten infrastrukturellen Gegebenheiten, sehr günstige Voraussetzungen, so dass eine Entwicklung in dieser Hinsicht grundsätzlich als sinnvoll erachtet werden kann.

Maßgeblich ist es dabei zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang der weiteren Entwicklung ein nachvollziehbares und leistungsfähiges Verkehrskonzept beinhaltet ist und aufbauend auf diese Zielsetzungen eine strukturierte Entwicklung für unterschiedliche Nutzungen für Wohnen, Handel, nichtstörendes Gewerbe sowie sozialen Entwicklungsflächen ermöglicht werden kann.

Es sollen dem Bedarf angepasste Grundstücksflächen geschaffen werden. Dabei soll dem Aspekt einer flächensparenden Nachverdichtung entsprochen werden und unterschiedlich große Grundstücke für Wohnen, nichtstörendes Gewerbe sowie für soziale Aspekte angeboten werden.

Auf Anhang 1 den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan von 1963 sowie den Anhang 2 den städtebaulichen Rahmenplan vom Juni 2019 wird verwiesen.

#### 4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim – Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg Deckblatt Nr. 05“ wurde am 14.09.2021 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim – Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg Deckblatt Nr. 05“ wurde in der Zeit vom 01.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim – Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg Deckblatt Nr. 05“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis einschließlich \_\_\_\_\_. durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am \_\_\_\_\_.

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

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Telefónica Germany GmbH & OHG
- Energienetze Südbayern GmbH
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landesbund für Vogelschutz
- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
- Stadtwerke Kelheim
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
- Landratsamt Kelheim
  - Abteilung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht
  - Abteilung Städtebau
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat
  - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
  - Abteilung Abfallrecht – staatlich
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Abfallrecht – kommunal
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Stadt Kelheim
  - Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
  - Fachbereich Finanzen
  - Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
  - Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- 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

Die am 01.01.2007 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Mit diesen sogenannten Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a soll durch die bauliche Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung von Innerortsflächen ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden. Von der Durchführung eines verkürzten Verfahrens wird abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich der Stadt Kelheim. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 34 BauGB als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Somit unterliegt der Planungsbereich dem § 13a BauGB.

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Baurecht liegt somit für diesen Änderungsbereich bereits größtenteils vor.

Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

### 5.2 Umweltprüfung

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

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, mit 18.859 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

| ART DER NUTZUNG   FLÄCHE IN M <sup>2</sup> * GRZ |                         | ZULÄSSIGE<br>GRUNDFLÄCHE IN M <sup>2</sup>         |
|--------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Nettobaufläche</b>                            |                         | <b>18.859</b>                                      |
| -                                                | WA-1                    | 16.986 m <sup>2</sup> * 0,4 = 6.794 m <sup>2</sup> |
| -                                                | WA-2                    | 4.702 m <sup>2</sup> * 0,4 = 1.881 m <sup>2</sup>  |
| -                                                | WA-3                    | 4.221 m <sup>2</sup> * 0,4 = 1.688 m <sup>2</sup>  |
| -                                                | MU                      | 8.586 m <sup>2</sup> * 0,6 = 5.152 m <sup>2</sup>  |
| -                                                | Fläche für Gemeinbedarf | 6.688 m <sup>2</sup> * 0,5 = 3.344 m <sup>2</sup>  |

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat der Markt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a 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).

## 5.3 Planungsvorgaben

### 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.

Der Stadt 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 i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

#### 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 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.*

Die Wohngebietsflächen befinden sich innerhalb der Ortslage.

#### 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.

### 5.3.2 Regionalplan

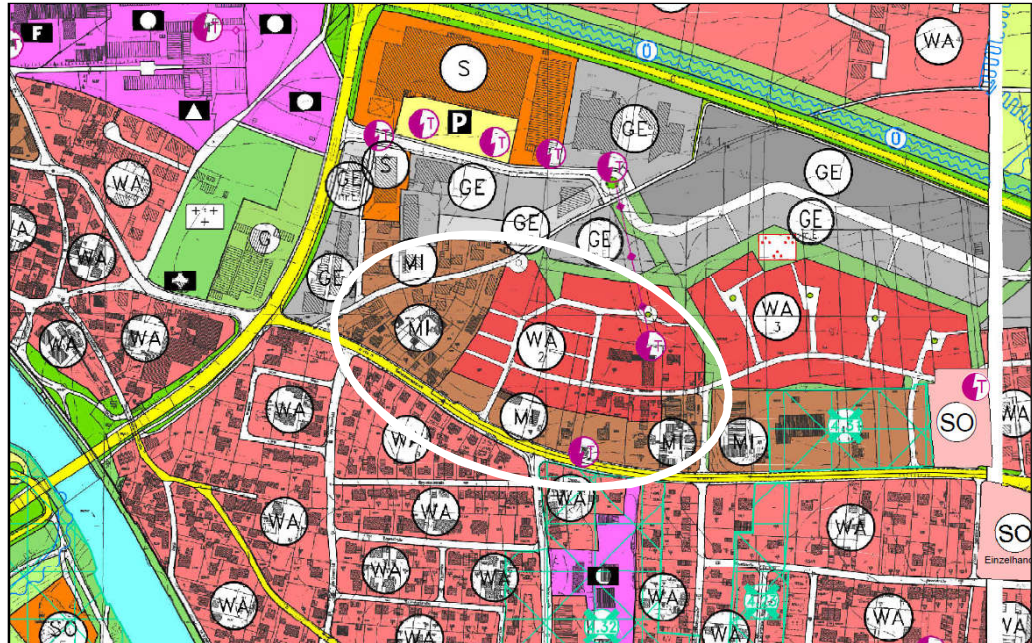
Die Stadt Kelheim liegt in der Region 11 – *Regensburg* – im *allgemeinen ländlichen Raum*. Der Kreisstadt Kelheim obliegen als Mittelzentrum zentralörtliche Aufgaben hinsichtlich der Versorgung in den Sparten Einzelhandel, Gesundheit, Soziales, Bildung und Behördenwesen sowie dem Angebot von attraktiven Arbeitsplätzen.

Konkrete Aussagen zum Geltungsbereich selbst werden im Regionalplan nicht getroffen.

### 5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Stadt Kelheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in welchem der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.

Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.



Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Stadt Kelheim; verändert KomPlan; die Darstellungen sind nicht maßstäblich.

### 5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Konkrete Aussagen für den Änderungsbereich liegen im ABSP nicht vor.

### 5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland ([www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)) befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

### 5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung bekannt.

### 5.3.7 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet.

### 5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

#### 5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

##### Vermeidungsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände. Dabei handelt sich größtenteils um eine Sukzessionsfläche mit Gebüsch. Im Zuge der einen oder anderen Umsetzung werden voraussichtlich aber auch Einzelgehölze gerodet werden müssen. Dies lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt und auf Grundlage eines Angebotsbebauungsplanes noch nicht konkret verzeichnen. Die Rodung von Gehölzbeständen findet außerhalb der Brut- und Nistzeiten und ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar statt, so dass es zu keiner Schädigung Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt. Baumhöhlen oder Stammanrisse wurden, soweit ersichtlich, nicht festgestellt.

##### Prognose der Verbotsverletzung

Durch das Vorhaben werden zum einen Gehölze dauerhaft entfernt, jedoch durch Pflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern wieder ersetzt, so dass in absehbaren Zeiträumen neue Lebensraumstrukturen entstehen. Die Entfernung der Gehölze stellt nur einen kleinflächigen Eingriff dar und es verbleiben ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung. Zum anderen gehen unversiegelte Flächen durch das Vorhaben verloren, jedoch bleiben auch hier ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen.

Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Es ergeben sich keine erheblichen Störungen, aus denen eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population resultieren würde.

##### 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.

## 6 BESTANDSERFASSUNG

### 6.1 Naturräumliche Lage

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D61 *Fränkische Alb* nach *Ssymank* und hier wiederum in der Untereinheit 082-B *Donaudurchbruch Neuburg* nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

### 6.2 Vegetation

#### 6.2.1 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.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich ein *Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald*.

#### 6.2.2 Reale Vegetation

Der Bestand wurde bei einer Geländebegehung im Frühjahr 2022 erfasst.

Das Planungsgebiet besteht in etwa zwei Dritteln aus bestehender Siedlungsstruktur mit Hausgärten. Die Hausgärten sind mit Sträuchern, Ziersträuchern, Hecken eingegrünt aber auch durch Einzelgehölze überstellt. Im Weiteren finden sich auf dem verbleibenden Drittel überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Dabei handelt es sich um den nachzuverdichtenden Bereich. Ausnahme bildet ein bewachsener Streifen, welcher die Bestandsbebauung im Osten einfasst. Es handelt sich dabei überwiegend um Sukzession und Sträucher sowie einen großkronigen Laubbaum.

### 6.3 Biotopausstattung

Wie unter der vorstehenden Ziffer 6.2.2 *Reale Vegetation* beschrieben, dominiert im Gebiet die Nutzung als Hausgarten. Zusätzlich finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Sukzession. Im Eingriffsbereich liegt somit ein anthropogen veränderter Standort ohne bedeutende Artenvorkommen vor; Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht.

### 6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

#### 6.4.1 Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben mit geringen Höhenunterschieden von bis zu 1,70 m, wobei sich mittig eine leichte Mulde befindet von der das Gelände nach Westen und Osten leicht ansteigt. Die Höhenlage reicht dabei von ca. 341,6m ü. NHN bis ca. 343,3m ü. NHN.

#### 6.4.2 Geogefahren

Im Planungsbereich sind keine Geogefahren bekannt. Im Zuge der ersten Offenlegung wird um entsprechende Rückmeldung des Bayerischen Landesamt für Umwelt wird gebeten.

#### 6.4.3 Boden

Gemäß der Bodenschätzung steht im Planungsgebiet Lehmboden und Sandlehm mit Ackerzahlen von 42 bis 64 bzw. Grünlandzahlen von 45 bis 62 an. Es handelt es sich dabei um Böden mit einer geringen bis mittleren Ertragsfähigkeit.

#### 6.4.4 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Stadt Kelheim nicht bekannt.

## 6.5 Wasserhaushalt

### 6.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Durch die Nähe zur Donau ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG.

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

### 6.5.2 Oberflächengewässer

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

#### Schutz vor wild abfließendem Wasser | Überflutungen infolge von Starkregen

Die Stadt Kelheim verfügt über ein sich in Aufstellung befindliches Sturzflutrisikomanagement. Ein entsprechender Ausschnitt wird im Entwurfsverfahren nachgereicht.

#### Warnhinweis zu wild abfließendem Wasser

Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeneiveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums ([www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de); Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

#### Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm. über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

### 6.5.3 Hochwasser

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Ferner liegt der Geltungsbereich außerhalb der häufigen Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{häufig}}$  sowie hundertjährigen Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$ . Da die Planungen kein Wasserschutzgebiet betreffen, ist bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres veranlasst. Der Geltungsbereich liegt außerdem nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Der Geltungsbereich liegt jedoch gemäß zuvor genannter Quelle fast vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$ . Die konkrete Höhe des Wasserspiegels innerhalb des Geltungsbereiches ist zu diesem Verfahrensstand noch nicht bekannt. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut wird im Zuge der Fachstellenbeteiligung gebeten, bei Kenntnis den Wasserstand mitzuteilen.

An der Stelle wird Bezug auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz genommen, an welcher sich die Stadt Kelheim mit Abhandlung der Hochwasserthematik orientiert.

Als rechtliche Grundlage in Bezug auf den Hochwasserschutz kann am vorliegenden Standort somit die Auseinandersetzung mit den Gefahren des vorsorglichen Hochwasserrisikomanagements für Hochwasserextremereignisse  $HQ_{\text{extrem}}$  gerechnet werden. Hinsichtlich der Anforderungen auf ein  $HQ_{100}$  als verbindlich sicher zu stellender Hochwasserschutz, ist der Standort jedoch nicht unterlegen und somit unter Beurteilung dieser planungsrechtlicher Voraussetzungen als „hochwassersicher“ zu beurteilen.

Das Risikomanagement in der Bauleitplanung ist so zu beurteilen, dass sich Verantwortung und Aufgaben auf die Kommunen und Privatpersonen gleichermaßen verteilen. Diese sind mit den rechtlichen Anforderungen der Gesetzgebung aus WHG, BayWG und BauGB abzugleichen und daraus sind in Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu definieren. Im Ergebnis sind dabei die zentralen Fragen der Risikoanalyse, der Risikobewertung sowie einer Maßnahmenplanung abzuarbeiten und dann in den Handlungsprozess einzustellen.

Zur Gefährdungslage bleibt zusätzlich auszusagen, dass als weiteres Prüfkriterium die Häufigkeit eines Hochwasserereignisses zu bewerten ist. Während in Bezug auf den verbindlichen Hochwasserschutz die Häufigkeit eines Regenereignisses alle 100 Jahre ( $HQ_{100}$ ) auftritt und als mittel einzustufen ist mit einer Wahrscheinlichkeit von 40 % innerhalb der nächsten 50 Jahre, treten extreme Regenereignisse ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) lediglich alle 1.000 Jahre auf und sind daher als sehr seltene Ereignisse zu beurteilen. Die Wahrscheinlichkeit liegt hier bei weniger als 5 %.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannter Punkte sowie Abgleich auf die standörtlichen Voraussetzungen, lassen sich nun Festsetzungen und Vorschläge als Hinweise in der Bauleitplanung definieren. Diese sind dann von der Kommune mit den generellen infrastrukturellen Gegebenheiten und den sonstigen Standortvoraussetzungen, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aufwendungen, abzugleichen und dann mit vertretbaren Maßnahmen zu versehen.

Am vorliegenden Standort sind dabei folgende Voraussetzungen zu beurteilen:

- Infrastruktur: Infrastrukturell ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen fast vollständig erschlossen und ausgebaut, da es sich bei der Planung um eine Überarbeitung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt bzw. zwei Drittel des Geltungsbereiches bereits bebaut sind. Im Weiteren ergibt sich eine mittig liegende Nachverdichtung inkl. ergänzender Verkehrsführung, welche sich topografisch an den Bestand angliedern wird. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.
- Topographie: Als weitere zwingende Vorgabe ist mit dem Standort die damit verbundene Topographie zu nennen. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der jeweiligen Erschließungsstraßen auszurichten. Insbesondere die Grundstückszufahrt orientiert sich somit auf diesem Geländeniveau. Das Gelände an sich ist dabei mehr oder weniger als eben zu beurteilen und lässt somit umfangreiche Geländeveränderungen kaum zu. Im Bebauungsplan werden Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 1,25 m für zulässig erklärt werden aber zusätzlich durch die Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen, Erläuterung nachfolgend, gesteuert.
- Bebauung: Der Standort grenzt umliegend vollständig an vorhandene Siedlungsentwicklungen an, die sich mit der vorhandenen Bebauung entweder am natürlichen Gelände oder maximal am Straßenniveau der *Kelheimwinzerstraße*, des *Weinbergweges* und der *Weinstraße* orientieren. Aufgrund dieser Gegebenheiten hat sich die Höhenlage der Bebauung in etwa an diesen Voraussetzungen zu orientieren. Die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan greift somit die Erschließungsstraßen als Höhenbezugspunkt auf und lässt eine Höhendifferenz bis zu 0,50 m zu. Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten.
- Energieversorgung: Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten. Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Dies wurde im Bebauungsplan auch so verankert.

- Fluchtwege: Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. Vorliegend ist eine Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen zulässig und lässt eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu.
- Nutzungen: Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines Allgemeinen Wohngebietes werden diese Auflagen erfüllt.

Kommt die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses auf einer Kote unterhalb der Höhe des entsprechenden Wasserspiegels des Hochwassers zu liegen, werden Objektschutzmaßnahmen empfohlen, die ein Eindringen von Wasser verhindern. Durch bauliche Maßnahmen und/ oder eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden.

Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums ([www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de); Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im Ergebnis unterliegt der Standort keiner direkten Hochwassergefahr des HQ<sub>100</sub> und ist somit für eine bauliche Entwicklung nutzbar. Im Zuge des Risikomanagements werden umfangreiche Maßnahmen berücksichtigt und lassen eine unter diesen Voraussetzungen zu beurteilende Entwicklung noch durchaus zu. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte sowie der Standortvoraussetzungen mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweisen, werden alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen und gleichzeitig wurden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.

## 6.6 Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die vielfach strengen Winter mit mehrmals unterbrochener Schneedecke, sowie die mäßig heißen, gewitterreichen Sommer.

Die vorhandenen Freiflächen und Nutzungen im Bearbeitungsgebiet dienen zwar als kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet und haben eine gewisse Wärmeausgleichsfunktion, das Kleinklima für die benachbarte Bebauung wird jedoch nur geringfügig beeinflusst. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Frischluftschneise und besitzt keine Bedeutung als Frischlufttransportweg.

## 6.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Planungsgebiet stellt sich überwiegend als Gartengrundstücke mit Gebäudebestand bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen und eine Gehölzsukzession dar. Die Grundstücke sind nicht frei zugänglich. Aktuell hat sich angrenzend der Bebauung im Westen und den landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Trampelpfad gebildet welcher die *Kelheimwinzerstraße* und den *Weinbergweg* verknüpft. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt an sich nicht vor und insgesamt wird von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung ausgegangen.

## 6.8 Denkmalschutz

### 6.8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Südlich der Kelheimwinzerstraße befinden sich folgende Bodendenkmäler:

| DENKMALNUMMER | BESCHREIBUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D-2-7037-0198 | Siedlung der Stichbandkeramik, der Chamer Gruppe und der frühen Bronzezeit. Siedlung und Grabenwerk der Urnenfelderzeit. Siedlung und Grabenwerke der Hallstattzeit. Siedlung und Grabenwerk der Latènezeit. Weitgehend zerstörte Viereckschanze der späten Latènezeit. Siedlung der Völkerwanderungszeit sowie des frühen und hohen Mittelalters. Bestattungsplatz der Schnurkeramik, der Urnenfelder- und Hallstattzeit, der mittleren und späten Latènezeit sowie des frühen Mittelalters. |
| D-2-7037-0144 | Siedlung der Bronze- und Urnenfelderzeit. Bestattungsplatz der frühen Bronze- und Hallstattzeit. Historische Richtstätte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

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

#### *Art. 8 Abs. 1 DSchG*

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

#### *Art. 8 Abs. 2 DSchG*

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

### 6.8.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

## 7 KLIMASCHUTZ

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

Kelheim in seiner bisherigen Funktion als Klimakommune beabsichtigt dabei dieser Vorreiterrolle gerecht zu werden und einen weiteren Ausbau voranzutreiben. Ziel ist es im Verantwortungsbereich der städtischen Liegenschaften eine Reduzierung des CO<sub>2</sub> – Ausstoßes 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.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutz-Ziele bei:

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

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel der Planung ist es im Ergebnis, die Fortführung der vorhandenen baulichen Strukturen zu ermöglichen, jedoch unter dem Grundsatz einer umweltfreundlichen, ökologischen und auch flächensparenden Siedlungsentwicklung. Im Besonderen sollen die Voraussetzungen für eine regenerative Energienutzung der künftigen Bebauungen zu tragen kommen und gleichermaßen der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige beschränkt werden.

Gemäß der planerischen Darstellung ist das Planungsgebiet in drei Nutzungsbereiche untergliedert. Neben der eher kleinstrukturierten Bauweise des Allgemeinen Wohngebietes im Westen des Geltungsbereiches, soll in Fortführung nach Osten ein baulicher Lückenschluss erfolgen. Dabei grenzen unmittelbar an die westlichen Bestandsflächen Einzel- und Doppelhäuser an, die in Richtung der Kelheimwinzerstraße auch massivere Geschosswohnungsbauten zur Nachverdichtung beinhalten. Im Weiteren sind die Flächen des Gemeinbedarfs zur Integration eines Seniorenwohnheims mit integrierter Kinderbetreuung vorgesehen. Diese grenzen an vorhandene Geschosswohnungsbauten an und vernetzen die baulichen Nutzungen mit den bestehenden Entwicklungen im Osten des Geltungsbereiches. Vorgelagert an der Kelheimwinzerstraße werden zur Wahrung und Aufrechterhaltung der Mischnutzung Flächen für ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Diese vernetzen sich wiederum mit bestehenden Mischnutzungen eines Urbanen Gebietes im Osten aus dem Planungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 Kelheim – Kelheimwinzerstraße – Weinbergweg, geändert durch Deckblatt Nr. 04.

Im Ergebnis wird hierdurch sowohl in Bezug auf die zulässigen Nutzungen, als auch in Bezug auf die Baustruktur und der damit verbundenen Höhenentwicklung, eine schlüssige und städtebaulich verträgliche Entwicklung ermöglicht. In allen Bereichen können Aspekte einer angemessenen Nachverdichtung mit den Anforderungen der Bestandsnutzungen durch die Wahrung ausreichender Grenzabstände gewahrt werden und stellen daher eine verträgliche Entwicklung sicher.

Zur Erreichung dieser Entwicklungsziele hat die Stadt Festsetzungen im Hinblick der zulässigen Nutzungen getroffen. Dabei werden einerseits störende Nutzungen ausgeschlossen und im Weiteren Nutzungen gezielt und konkret für Teilbereiche des Standortes definiert bzw. vorgegeben.

Darüber hinaus regelt das Maß der baulichen Nutzung die künftige Höhenentwicklung, differenziert nach der jeweiligen Lage im Geltungsbereich. Planerische Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie Örtliche Bauvorschriften zu Gestaltungsauflagen sowie der detaillierten Regelung der zulässigen Wohnungen stellen im Ergebnis die wesentlichen Vorgaben der Gebietsentwicklung sicher.

Auf die Erläuterung der einzelnen Festsetzungen unter Ziffer 9 der Begründung wird verwiesen.

## 9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß der gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

### 9.1 Nutzungskonzept

#### Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist in ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO, ein Urbanes Gebiet entsprechend § 6a BauNVO sowie in Flächen für den Gemeinbedarf gegliedert.

Für unzulässig im **Allgemeinen Wohngebiet** erklärt werden:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im WA-2 sind auf Grundstück Fl.Nr. 1317 der Parzelle 23 ausschließlich Wohnnutzungen zulässig, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB errichtet werden.

Für unzulässig im **Urbanen Gebiet** erklärt werden:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Innerhalb des MU ist ein Anteil von mind. 25 % der Nutzungen für nicht störendes Gewerbe bzw. für nicht wohnliche Nutzungen bereitzustellen.

Für zulässig innerhalb der **Flächen für den Gemeinbedarf** erklärt werden:

- Seniorenwohnheim für Pflege- und Betreuungseinrichtung von Senioren,
- Kinderbetreuung für Kindergarten (KiGa) sowie Kinderkrippe (KiKri),
- Stellplätze mit Zufahrten,
- Nebenanlagen für Garagen/ Carports/ Müll/ Fahrrad/ Abstellflächen.

Die unzulässigen Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt Kelheim keine geeignete Entwicklung an dem vorliegenden Standort im Stadtgebiet dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ), aber auch die Angaben zur Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen geregelt, um insbesondere auch das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Festgesetzt werden in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des angrenzenden Siedlungsbestandes folgende maximale GRZ und maximale GFZ:

|              |          |          |
|--------------|----------|----------|
| WA-1         | max. 0,4 | max. 0,8 |
| WA-2         | max. 0,4 | max. 0,8 |
| WA-3         | max. 0,4 | max. 0,8 |
| MU           | max. 0,6 | max. 1,2 |
| Gemeinbedarf | max. 0,5 | max. 1,2 |

## 9.2 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen definiert. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Zubehöranlagen, sprich Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen mit einer Wandhöhe von 3,50 m ausgeführt werden. Die Gebäude dürfen im WA-1 mit einer Wandhöhe von 7,50 m, im WA-2 mit einer Wandhöhe von 9,50 m, im WA-3 mit einer Wandhöhe von 9,50 m, im MU mit einer Wandhöhe von 8,00 m und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine Wandhöhe von 12,50 m ausgeführt werden.

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage der baulichen Anlagen, sprich die des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG), bezieht sich auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt liegt jeweils mittig im Zufahrts- bzw. Grundstücksbereich und ist gemäß Planzeichen festgesetzt. Eine Höhendifferenz von max. 0,50 m ist zulässig.

## 9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für die Planung dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Eine Grenzbebauung ist nur für Doppelhäuser auf den betreffenden Grundstücken sowie für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

### Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

### Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Ein Mindestabstand von 3,00 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen ist einzuhalten.

Im Ergebnis regeln somit die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung zusammen mit den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen die notwendigen Abstandsflächen am Standort und stellen im Ergebnis eine verträgliche Entwicklung sicher.

## 9.4 Firstrichtung

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Bei geneigten Dächern hat die Firstrichtung jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

Die Stadt Kelheim sieht hier in der Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen sowie unterschiedlicher Baustrukturen, keine zwingende Notwendigkeit, konkrete und detaillierte Vorgaben in dieser Hinsicht zu treffen. Bereits die vorhandene Bebauung im Bestand lässt eine zwingende Vorgabe zur Gebäudestellung und der Zuordnung einer Firstrichtung kaum zu. Im Ergebnis soll hierdurch eine flexible Entwicklung ermöglicht werden.

## 9.5 Anzahl der Wohnungen

Es wird für jede innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Parzelle geregelt, wie viele Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden dürfen. Die zulässigen Wohnungen (nachfolgend Whg.) je Wohngebäude werden nachfolgend aufgelistet:

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| WA-1 (Parzellen 1-6, 8-16, 29-33) | max. 2 Whg. je Wohngebäude  |
| WA-1 (Parzelle 7)                 | max. 4 Whg. je Wohngebäude  |
| WA-1 (Parzellen 17-22)            | max. 1 Whg. je Wohngebäude  |
| WA-2 (Parzelle 23)                | max. 25 Whg. je Wohngebäude |
| WA-2 (Parzelle 24)                | max. 15 Whg. je Wohngebäude |
| WA-2 (Parzelle 25)                | max. 5 Whg. je Wohngebäude  |
| WA-3 (Parzelle 27)                | max. 26 Whg. je Wohngebäude |
| WA-3 (Parzelle 28)                | max. 8 Whg. je Wohngebäude  |
| MU                                | ---                         |

Die Stadt Kelheim begründet diese konkrete Regelung städtebaulich damit, dass eine bauliche Entwicklung mit der damit verbundenen Einwohnerentwicklung, möglichst angemessen und verträglich am Standort für zulässig erklärt wird, ohne dass hierdurch das Flächensparen durch die Anforderungen der Nachverdichtung darunter leidet. Vielmehr soll dies auch zu einer infrastrukturellen Verträglichkeit im Gebiet beitragen und insgesamt am Standort angemessen definiert werden.

## 9.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

### Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Es sind unterschiedliche Dachformen wie Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Diese orientieren sich dabei zum einen an der überwiegend im Ort bzw. im Siedlungsgebiet anzutreffenden Dachform. Auch bei der Dachneigung, der Dachdeckung, der Dachüberstände sowie der Dachaufbauten ist der Siedlungsbestand Vorbild. Eine extensive Dachbegrünung wäre, vor allem bei Pult- und Flachdächern aus Gründen des Klima- aber auch Artenschutzes wünschenswert.

### Alternative Energien

Die Stadt Kelheim möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen werden. Hingegen werden aufgeständerte Modulkonstruktionen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt. Außer bei Flachdächern, hier sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem zulässig.

### Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallzäune, Gabionen und lebende Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m straßenseitig und 2,0 m seitlich und rückwärtig möglich. Sockel dürfen mit einer Höhe von max. 20 cm errichtet werden. Ein Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 2,00 m ist zu Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig und kann in Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk ausgeführt werden.

### Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 1,25 m erlaubt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ab natürlichem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinanderstoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Die Geländeänderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses (wild abfließendes Wasser) für Dritte führen.

Auf die Ziffer 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

### 9.7 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist im Bestand vollständig erschlossen und ist von Süden her durch die *Kelheimwinzerstraße*, von Westen durch den *Weinbergweg*, von Osten durch die *Weinstraße* und im Weiteren durch die *Bahnhofstraße (Staatsstraße St 2233)* an die *Kreisstraße KEH 38* angebunden.

Die geplante Erschießungsstraße wird an die *Kelheimwinzerstraße* und an die *Weinstraße* anknüpfen und auch die Nachverdichtung vollständig an das Stadtgebiet anbinden

### 9.8 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche Grünflächen in Form von Straßenbegleitgrün vorhanden. Ansonsten handelt es sich um Hausgärten.

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

## 10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 10.1 Verkehr

#### 10.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### 10.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet ist im Bestand vollständig erschlossen und ist von Süden her durch die *Kelheimwinzerstraße*, von Westen durch den *Weinbergweg*, von Osten durch die *Weinstraße* und im Weiteren durch die *Bahnhofstraße* (*Staatsstraße St 2233*) an die *Kreisstraße KEH 38* angebunden.

#### 10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird in Kelheim zum einen durch Buslinienverbindungen repräsentiert. Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt im Süden an der Kelheimwinzerstraße Abzweigung Hallstattstraße. Der nächste Bahnhof der Deutschen Bundesbahn liegt in Saal a.d. Donau ca. 4 km südöstlich.

#### 10.1.4 Geh- und Radwege

Die Erschließungsstraße *Kelheimwinzerstraße* wird von einem Gehweg begleitet. Im Weiteren soll die zukünftige an die *Kelheimwinzerstraße* und an die *Weinstraße* anknüpfende Erschließungsstraße vollständig von einem Gehweg begleitet werden. Auch die *Weinstraße* soll dementsprechend nachgerüstet werden.

### 10.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

### 10.3 Wasserwirtschaft

#### 10.3.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet kann voraussichtlich über die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Kelheim ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Über eine genauere Rückmeldung seitens der Stadtwerke Kelheim wird im Zuge der ersten Auslegung gebeten.

### 10.3.2 Abwasserbeseitigung

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mit Anschluss an die bestehende Kanalisation in der *Kelheimwinzerstraße* und kann grundsätzlich sichergestellt werden. Details hierzu sind im Weiteren über ein detailliertes Erschließungskonzept zu erarbeiten. Die Prüfung der Bestandskanalisation zur Aufnahme der weiteren baulichen Entwicklung findet im Zuge der anstehenden Erschließungsprüfung statt.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggf. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalte- und Sickereinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Überlauf hat in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

Die vollständige Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene der nachgeordneten Verfahren. Bei Bedarf sind dann entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise zu erbringen. Unweit des Geltungsbereiches liegen im Bereich des Standortes Röte Erweiterung Bodenvoruntersuchungen hinsichtlich der Untergrundverhältnisse vor und es kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers am Standort selbst erfolgen kann. Darüber hinaus liegen bei ortsähnlichen und standortnahen Baugebieten in der Stadt Kelheim ähnliche versickerungsfähige Untergrundverhältnisse vor, die ebenfalls eine dezentrale Versickerung ermöglichen. Detaillierte Bodenuntersuchungen werden dann im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung vorgenommen.

Zielsetzung und Absicht der Stadt Kelheim ist die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar am Standort des Wohngebietes über dezentrale Rückhalte- und Sickeranlagen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem vorzusehen.

Sollte eine vollständige Versickerung am Standort auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich sein, sind ausreichend dimensionierte Pufferanlagen mit einem gedrosselten Ablauf in die bestehende Kanalisation zu errichten. Es ist erforderlich, im Rahmen des Bauantragsverfahrens, einen Entwässerungsplan vorzulegen.

#### Hinweise:

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

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

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist 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 m<sup>2</sup> 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.

## 10.4 Energieversorgung

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. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärme-gewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

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

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

### Elektrische Versorgung

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

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungs-masten 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, welche ebenfalls einzuhalten sind.

## 10.5 Telekommunikation

### Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

*Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH TI NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg*

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planungsgebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung eines Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es ist daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen 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 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 Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen ist zu beachten.

Die Telekom macht besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebiets aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

*Telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de*

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen unterirdisch zu erfolgen hat, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden. Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Abschließend bleibt zu sagen, dass es sich dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren um die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich bereits größtenteils bebaut ist, handelt. Im Nachgang zu diesem Verfahren sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen geplant, sondern lediglich die Bebauung bestehender Baulücken. Die Hinweise der Fachstelle werden dennoch zur transparenten Darstellung und vollständigen Information in der Begründung abgebildet.

## 11 BRANDSCHUTZ

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

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch vorhandene bzw. geplante Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr.
- Sicherstellung der Rettungswege: die Feuerwehrezufahrten und Rettungswege sind so zu gestalten, dass diese jederzeit mit Großfahrzeugen befahren werden können (auch bei Nässe, Schnee, etc.).
- Die Drehleiter muss bei vollständiger (max.) Abstützung auf der befestigten Fahrbahndecke abgestützt werden können.
- Bepflanzung muss so gestaltet sein, dass die vollständige Bedienung des Leiteraufbaus (Drehen, Heben, Senken, Ein-/ Ausfahren) nicht beeinträchtigt werden.
- Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken dürfen nicht verstellt werden.
- Einhaltung von Hilfsfristen.
- Ausreichende Löschwasserversorgung/ Ausreichende Anzahl an Hydranten.
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen.
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten.
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

### Allgemeine Hinweise:

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBL Nr. 14/2013 f.d. 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 14090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) 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. Es wird darum gebeten, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für 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.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser von DN 80 des Standrohres der Feuerwehr gebunden sind. Wird die Löschwassermenge durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

## 12 IMMISSIONSSCHUTZ

Es wurde ein Schallgutachten durch die IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, Stand 23.05.2022 erstellt. Das Gutachten ist als Bestandteil der Verfahrensunterlagen zu werten und ist der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als Anhang 3 angehängt.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr der KEH 38 und der Kelheimwinzerstraße sowie durch den Gewerbelärm des nördlich gelegenen Gewerbegebiets „Weinbergweg“ sowie der innerhalb des Plangebiets gelegenen Arztpraxis und des Fahrradgeschäfts mit Werkstatt und der östlich angrenzenden „Getränkewelt Kelheim“ mit Verkaufsfiliale der „Bäckerei Gabelsberger“ hervorgerufen werden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 bis 5 des Schallgutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm) nicht ausgeschlossen werden kann. Bezüglich der Immissionen des Gewerbelärms sind Überschreitungen von 1 dB an den Flur-Nrn. 1390 und 1390/2 (Bauparzellen 15 und 16) zu erwarten.

An besonders ruhebedürftigen Schlafräumen und Kinderzimmern, an denen nächtliche Überschreitungen nicht auszuschließen sind (nächtliche Beurteilungspegel  $> 49$  dB (WA) und  $> 54$  dB (MU)), sollten Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass diese über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite belüftet werden können. Wo dies aus planerischen Gründen nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zusätzlich mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden.

Auf die nächtlichen Überschreitungen an Tagaufenthaltsräumen kann aus gutachterlicher Sicht allein mit ausreichender Dämmung der Außenbauteile reagiert werden.

Die Einhaltung der erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  des Außenbauteils nach DIN 4109-1:2018-1 wird für alle Bauparzellen empfohlen. Demnach ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von  $R_{w,ges} = 30$  dB einzuhalten. Die zusammengefassten parzellenspezifischen Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  sind der folgenden Abbildung 12 sowie der Anlage 6 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 3220305 der IFB Eigenschenk GmbH mit Datum vom 23.05.2022 zu entnehmen. Die Anforderungen an die Gebäude sind im Einzelfall bei Sanierungen bzw. Neubauten genauer zu betrachten. Für die Bauparzellen (Ausnahme: Parzelle 17, 18 und 28) ist der dabei der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine geringfügige Erhöhung des  $R_{w,ges}$  der Gebäudehülle gegenüber den Mindestanforderungen im Zuge der Planung zu empfehlen, um minimalen Ungenauigkeiten in der Bauausführung entgegenzuwirken.

### 12.1 Verkehrsimmissionen

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm) nicht ausgeschlossen werden kann. Nähere Ausführungen siehe Ziffer 12 Immissionsschutz.

## 12.2 Gewerbliche Immissionen

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bezüglich der Immissionen des Gewerbelärm sind Überschreitungen von 1 dB an den Flur-Nrn. 1390 und 1390/2 (Bauparzellen 15 und 16) zu erwarten sind. Nähere Ausführungen siehe Ziffer 12 Immissionsschutz.

## 12.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen sind nicht zu erwarten, da im näheren Umfeld keine landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhanden sind.

Eine vorübergehende ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im weiteren Umfeld ist zu dulden. Mit zeitweise bedingten Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch ist zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

## 12.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Sport- und Freizeitanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

## 13 FLÄCHENBILANZ

### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

| ART DER NUTZUNG                                     |                       | FLÄCHE IN M <sup>2</sup> |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------|
| <b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b> |                       | <b>100</b>               | <b>47.076</b> |
| abzgl. Erschließungsflächen                         |                       |                          |               |
| - Straßenverkehrsfläche/ öffentliche Parkplätze     | 3.513 m <sup>2</sup>  | 10,6                     | 4.973         |
| - Gehweg/ Geh- und Radweg                           | 1.460 m <sup>2</sup>  |                          |               |
| abzgl. öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün) |                       | 1,4                      | 655           |
| abzgl. Private Grünfläche                           |                       | 0,5                      | 265           |
| <b>Nettobaufläche</b>                               |                       | <b>87,5</b>              | <b>41.183</b> |
| - WA-1                                              | 16.986 m <sup>2</sup> |                          |               |
| - WA-2                                              | 4.702 m <sup>2</sup>  |                          |               |
| - WA-3                                              | 4.221 m <sup>2</sup>  |                          |               |
| - MU                                                | 8.586 m <sup>2</sup>  |                          |               |
| - Fläche für Gemeinbedarf                           | 6.688 m <sup>2</sup>  |                          |               |

## 14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt.

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Telekommunikation,

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

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

Da es sich zu zwei Dritteln um die Nachverdichtung einer bestehenden Siedlungsstruktur mit intakter Durchgrünung und Hausgartennutzung handelt, ist der Geltungsbereich bereits größtenteils in die Umgebung eingegliedert. Dennoch wird an der einen oder anderen Stelle eine ergänzende Pflanzung zur Durchgrünung festgesetzt. Der mittig liegende und nachzuverdichtende Bereich gestaltet sich als Erschließungsfläche, Gehwege, Einfamilien-/ Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie als Seniorenwohnheim mit integrierter Kinderbetreuungseinrichtung. In Bereich der Wohnnutzung sollen sich wieder eingegrünte Hausgärten entwickeln. Im Bereich des Seniorenwohnheims mit integrierter Kinderbetreuungseinrichtung werden die Außenanlagen in der nachfolgenden Detailplanung entsprechend der Nutzung gestaltet. Die Verkehrsflächen bzw. Stellplätze werden durch Einzelgehölzpflanzungen sowie Strauchpflanzung zur optimalen Eingrünung festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche sieht an mehreren Stellen auch öffentliche Parkplätze vor, welche entsprechend eingegrünt bzw. mit Einzelgehölzen überstellt werden. Ebenso die Gehwegenbindung östlich des Seniorenwohnheims wird ebenfalls mit Einzelgehölzen begleitet.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen soll ein Mosaik aus unterschiedlichen Pflanzengesellschaften und Baum- und Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen Rückzugsort, Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Kleintiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

### 16 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

#### 16.1 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.

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.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und 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.

## 16.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

## 16.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

### 16.3.1 Öffentliche Grünflächen

Im vorliegenden Geltungsbereich finden sich entlang der geplanten, mittig liegenden Erschließungsstraße einige Bereiche mit Straßenbegleitgrün, welche soweit es der verfügbare Straßenraum zulässt überstellende und beschattende Einzelgehölze.

### 16.3.2 Pflanzgebote

Die Ein- und Durchgrünung der privaten Grünflächen erfolgt mittels Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Gärten. Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung, sollen ebenfalls dazu dienen, das Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Zusätzlich stellen auch sie einen wichtigen Lebensraum u. a. für Vögel dar.

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort ist möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen. Das planerische Konzept ist im Grundsatz einzuhalten.

## 17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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 § 1 a 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.

## VERWENDETE UNTERLAGEN

### 18 QUELLEN

#### LITERATUR

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

#### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 [BGBl. I, S. 3634], das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 [BGBl. I S. 4147] 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 § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 [GVBl. S. 74] geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 [BGBl. I S. 2542], das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 [BGBl. I S. 3908] 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. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 [BGBl. I S. 3901] 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

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502], das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 [BGBl. I S. 306] geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 12.07.1999 [BGBl. I S. 1554], die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 [BGBl. I S. 1328] geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23.02.1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 9.12.2020 [GVBl. S. 640] geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23.12.1981 in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 215-3-1-I] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2020 [GVBl. S. 350] geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20.09.1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 1 Abs. 299 der Verordnung vom 26.03.2019 [GVBl. S. 98] geändert worden ist

## SONSTIGE DATENQUELLEN

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: <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>