

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 77/1

WEINBERGWEG – DECKBLATT NR. 01

STADT

KELHEIM

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim

Ludwigsplatz 16

93309 Kelheim

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n

Ingenieurbüro für kommunale Planungen

Leukstraße 3 84028 Landshut

Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29

mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 15.01.2018

Projekt Nr.: 16-0875_BBP_D



INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

	SEITE
1	LAGE IM RAUM6
2	INSTRUKTIONSGEBIET6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG7
4	RAHMENBEDINGUNGEN9
4.1	Rechtsverhältnisse9
4.2	Umweltprüfung9
4.3	Planungsvorgaben9
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm9
4.3.2	Regionalplan10
4.3.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan10
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm11
4.3.5	Biotopkartierung11
4.3.6	Artenschutzkartierung11
4.3.7	Aussagen zum speziellen Artenschutz12
5	VERFAHRENSHINWEISE13
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG14
6.1	Art der baulichen Nutzung14
6.2	Maß der baulichen Nutzung16
6.3	Höhenentwicklung16
6.4	Bauweise - Überbaubare Flächen16
6.5	Örtliche Bauvorschriften17
6.6	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse17
7	ALTLASTEN17
8	DENKMALSCHUTZ18
8.1	Bodendenkmäler18
8.2	Baudenkmäler18
9	BRANDSCHUTZ19
10	IMMISSIONSSCHUTZ20
11	ERSCHLIESSUNG22
11.1	Verkehr22
11.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)22
11.3	Wasserwirtschaft22
11.3.1	Wasserversorgung22
11.3.2	Abwasserbeseitigung22
11.3.3	Grundwasser23
11.3.4	Hochwasser23
11.3.5	Wasserschutzgebiet24
11.4	Energie24
11.5	Abfallentsorgung24
11.6	Telekommunikation24
11.7	Klimaschutz25
12	FLÄCHENBILANZ26
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN26

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

SEITE

14	STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG	27
15	ANLASS.....	28
16	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	28
16.1	Bestandsbeschreibung.....	28
16.2	Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes.....	28
16.2.1	Arten und Lebensräume.....	28
16.2.2	Boden.....	29
16.2.3	Wasser.....	29
16.2.4	Klima und Luft.....	29
16.2.5	Landschaftsbild/ Erholungseignung	29
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	30
18	GRÜNORDNERISCHE GESAMTBEURTEILUNG.....	30
19	VERWENDETE UNTERLAGEN	31

Anlage 1
Fotodokumentation

Anlage 2
Bestandsplan

Anlage 3
Landesplanerische Beurteilung

Anlage 4
Schalltechnisches Gutachten vom 07.09.2017 hook farny ingenieure

Lageplan BBP/GOP



TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

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

Die 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 sowie die Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg mit einer stündlichen Verbindung in jede Richtung. Der nächstgelegene Bahnhof ist Saal a. d. Donau. Aus dieser günstigen Lage haben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen auch hinsichtlich des Flughafens München ergeben.

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtgebiets im Bereich der Kreuzung der Kreisstraße KEH 38 und der Staatsstraße St. 2233.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

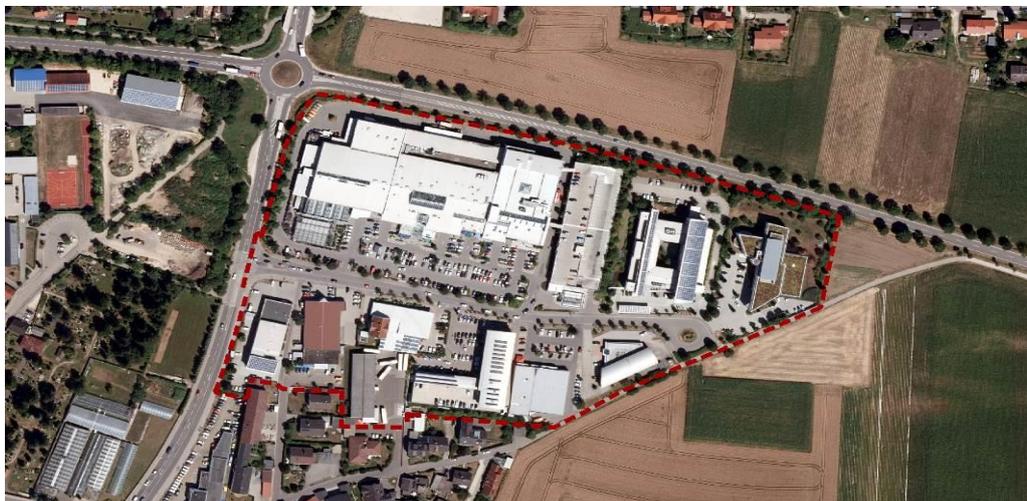
Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,7 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 77/1 *Weinbergweg* – Deckblatt Nr. 01 liegen nachfolgende Grundstücke:

Fl.-Nr. 1302/2, Fl.-Nr. 1303/1, Fl.-Nr. 1303/2, Fl.-Nr. 1590/11 T. Fl.-Nr. 1590/25, Fl.-Nr. 1590/26, Fl.-Nr. 1594/1, Fl.-Nr. 1595, Fl.-Nr. 1595/1, Fl.-Nr. 1595/2, Fl.-Nr. 1595/3, Fl.-Nr. 1607/3, Fl.-Nr. 1609, Fl.-Nr. 1614/4, Fl.-Nr. 1622, Fl.-Nr. 1623 T., Fl.-Nr. 1624/3, Fl.-Nr. 1624/4, Fl.-Nr. 1624/6 und Fl.-Nr. 1624/7 der Gemarkung Kelheim.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Kreisstraße KEH 38, Fl.-Nr. 1258/12 der Gemarkung Kelheim;
Im Westen: Staatsstraße ST 2230, Fl.-Nr. 1853/3 der Gemarkung Kelheim;
Im Süden: Nördliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1590, nördliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1592/1, nördliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1622/4, nördliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1594, nördliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1310, nördliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1310/2 und nördliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1309/3 alle der Gemarkung Kelheim;
Im Osten: Weinbergweg, Fl.-Nr. 1718/2 der Gemarkung Kelheim.

Luftbild mit Änderungsbereich



3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass des Vorhabens

Innerhalb des Stadtgebietes Kelheim ist aktuell sowie in jüngster Vergangenheit ein Umstrukturierungsprozess in Bezug auf die Einzelhandelsnutzungen festzustellen.

Dies betrifft in erster Linie die Ergänzungsstandorte „Schäfflerstraße“ sowie des „Donauparkgeländes“. Diese bilden zusammen mit der Innenstadt den zentralen Schwerpunkt der Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet. Darüber hinaus befinden sich noch mehrere Versorgungsstandorte im Stadtgebiet, die als Nahversorger zu beurteilen sind und im Ergebnis ein sehr gut ausgebautes Netz der gesamten Einzelhandelsversorgung in Kelheim bedeuten.

Die Stadt Kelheim beabsichtigt durch die vorliegende Änderung der Bauleitplanung, die vom Stadtrat der Stadt Kelheim beschlossenen Regelungen des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Kelheim für den Ergänzungsstandort „Schäfflerstraße“, auch in dem für das Gebiet geltenden Bebauungsplan, festzusetzen. Hierdurch werden die vom Stadtrat der Stadt Kelheim vorgegebenen Entwicklungsziele der einzelnen Einzelhandelsstandorte besser erreicht.

Im Speziellen bedeutet dies für den Ergänzungsstandort „Schäfflerstraße“, die bauleitplanerische Reglementierung der Flächen und Sortimentsbegrenzungen im Bebauungsplan Nr. 77/1 „Weinbergweg“ entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kelheim, so dass diese inhaltsgleich übereinstimmen. Dies ist bauplanungsrechtlich ein zwingendes Erfordernis, da bis Dato im rechtskräftigen Bebauungsplan keine konkrete Regelung in dieser Hinsicht definiert wurde.

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte im Herbst 2016 eine Bestandserfassung.

Innerhalb des Gebietes sind großflächige Gebäude mit den jeweils vorgelagerten Parkflächen prägend. Die Grünstrukturen sind überwiegend stark untergeordnet. Im östlichen Teilbereich, im Bereich der Verwaltungsgebäude (Sparkasse und AOK), sind größere Grünstrukturen mit markantem Gehölzbestand vorhanden. An Baumarten sind in diesem Teilbereich Eichen häufig, Hainbuchen, Linden sowie kleinere Obstgehölze und Strauchbestände sind außerdem vorhanden. Weiterhin ist der Gehölzbestand am westlichen Rand des Geltungsbereiches, auf Höhe des Einkaufszentrums erwähnenswert. Auch hier stehen überwiegend standortheimische Laubgehölze.

Außerhalb des Geltungsbereiches, entlang der Kreisstraße, stockt eine Reihe aus größeren Eschen.

Nördlich grenzt die Kreisstraße KEH 38 an, westlich die Staatstraße St 2233. Südlich schließt die Wohnbebauung entlang des Weinbergweges an. Die Verlängerung des Weinbergweges ist ein Fuß-/Radweg und dieser verläuft parallel zum südöstlichen Rand des Geltungsbereiches. Hier sind anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden.

Entwicklung

Die Stadt Kelheim hat aus gegebenem Anlass beschlossen, das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Kreisstadt Kelheim aus dem Jahr 2009 zu aktualisieren und fortzuschreiben.

Diese Anforderung ist dadurch begründet, dass sich im gesamten Stadtgebiet in den letzten Jahren umfangreiche Veränderungen im Hinblick der gesamten Einzelhandelsstruktur ergeben haben, die somit wesentliche veränderte Rahmenbedingungen bedeuten, die es aktuell neu zu bewerten gilt, um auch in Zukunft eine gesicherte und aufeinander abgestimmte Versorgung von Kelheim zu gewährleisten.

Das hierfür beauftragte Büro IQ-PROJEKTGESELLSCHAFT hat hierzu einen ersten Entwurf der Fortschreibung erarbeitet. Bei der Erarbeitung der Fortschreibung wurde festgestellt, dass die bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 für den Ergänzungsstandort „Schäfflerstraße“ ausformulierten Vorgaben und Regelungen zu Sortiments- und Flächenfestsetzungen noch nicht bauleitplanerisch im Bebauungsplan Nr. 77/1 „Weinbergweg“ umgesetzt worden sind. Dies ist im Rahmen einer Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 77/1 „Weinbergweg“ mittels eines Deckblattes Nr. 01 nun zu veranlassen, um ein Übereinstimmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Kelheim mit der gemeindlichen Bauleitplanung im Ergänzungsstandort „Schäfflerstraße“ zu erreichen. Zusätzlich ist es erforderlich, die einzelnen Sortimente mit deren Größenordnung zu steuern und aufeinander abzustimmen.

Innerhalb des Stadtgebietes Kelheim, stellt dabei der Einzelhandelsstandort „Schäfflerstraße“ einschließlich des Einkaufszentrums Kelheim, einen von drei Einzelhandelszentren im Stadtgebiet dar. Als zweiter Standort ist dabei das Gebiet des „Donauparks“ sowie als Einzelhandelszentrum die „Innenstadt“ von Kelheim zu nennen.

Im Weiteren sind dezentral im Stadtgebiet in „Streulage“ mehrere Versorgungsstandorte als Nahversorger vorhanden, die insgesamt eine aktuell gute Versorgung des gesamten Stadtgebietes beurteilen lassen.

Zwischenzeitlich haben sich jedoch zusätzlich Standortveränderungen ergeben, die nun insbesondere im „Einkaufszentrum Kelheim“ mit der Umsiedlung des Bau- und Gartenmarktes in den Standort „Donaupark“ begründet sind. Hierdurch ist für den gesamten Standort „Schäfflerstraße“ eine wesentliche Umstrukturierung der Warensortimente zu erwarten, die nun ausgerichtet auf die gesamte Einzelhandelsstruktur in Kelheim zu erfolgen haben.

Im Speziellen sind hierzu folgende Aussagen und Maßnahmen in der kommunalen Bauleitplanung der Stadt Kelheim zu veranlassen:

- Abstimmung der kommunalen Planung mit den gesetzlichen Anforderungen der Raumordnung
- Sicherung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Kelheim
- Sicherung und Stabilisierung der Einzelhandelszentren im gesamten Stadtgebiet
- Abstimmung der Sortimentsangebote der Einzelhandelszentren untereinander
- Standortsicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelszentrums „Schäfflerstraße“
- Kaufkraftbindung innerhalb des Stadtgebietes Kelheim
- Sicherung und Stärkung einer qualitativ guten Versorgung
- Regelung der Warensortimente einschließlich deren Verkaufsflächen
- Neuordnung und Aktualisierung der Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten kann folgendes beurteilt werden:

- Die fußläufige Erreichbarkeit des Sondergebietes ist gewährleistet
- Eine Anbindung des Standortes an den ÖPNV in Kelheim ist unmittelbar gegeben
- Der Standort ist integriert und stellt keine Außenbereichslage dar

Somit können im Ergebnis die städtebaulichen Anforderungen hinsichtlich der Entwicklung dieser Einzelhandelsnutzung als erfüllt beurteilt werden.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Baurechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich unterliegt der Änderungsbereich gegenwärtig den Aussagen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 77 „Weinbergweg“.

Somit besteht bereits Baurecht entsprechend diesen bauplanungsrechtlichen Aussagen. Diese Planungsabsichten werden nun durch die Stadt Kelheim als Planungsträger geändert und auf die aktuelle Entwicklung ausgerichtet.

Der Planungsbereich unterliegt dabei den Anforderungen des § 13a BauGB und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung erarbeitet. Begründet ist dies durch die Lage der Planungsfläche im Innenstadtbereich sowie innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Landesplanerische Prüfung

Aufgrund der Situation, dass es sich bei vorliegender Planung im nördlichen Teilbereich des Einkaufszentrums, um eine großflächige Sondernutzung für ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, wird in Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern parallel zum Bauleitplanverfahren eine landesplanerische Prüfung in Form eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens gemäß § 16 ROG i.V.m Art. 21-23 BayLplG durchgeführt. Diese hat dann eine verbindliche landesplanerische Beurteilung zum Ergebnis, die im weiteren Bauleitplanverfahren entsprechend von der Stadt Kelheim berücksichtigt und in der Anlage 1 der Begründung angehängt wurde.

4.2 Umweltprüfung

In diesem Fall wird entsprechend den Maßgaben des § 13 a BauGB von der Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Als wesentliche Gründe werden hierfür der Umgriff des Vorhabens sowie die geringen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes genannt, da es sich in vorliegender Situation um die Änderung eines bereits vorhandenen Siedlungsgebietes handelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Das Verfahren wird im Regelverfahren abgewickelt. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird nach § 2a BauGB abgesehen.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Der Maßstab ist dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen, in der ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen gleichwertig Rechnung getragen wird.

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

4.3.2 Regionalplan

Die Stadt Kelheim liegt in der Region 11 – *Regensburg* - in einem *Allgemeinen ländlichen Raum*.

Der Kreisstadt Kelheim obliegen als Mittelzentrum zentralörtliche Aufgaben hinsichtlich der Versorgung in den Sparten Einzelhandel, Gesundheit, Soziales, Bildung und Behördenwesen sowie dem Angebot von attraktiven Arbeitsplätzen.

Die Zielkarten Siedlung und Versorgung sowie Landschaft und Erholung enthalten keine Aussagen für den Geltungsbereich. Die Donau und der Kanal südlich sowie die Hangleite (Lehenberge) nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches, sind als Regionale Grünzüge dargestellt.

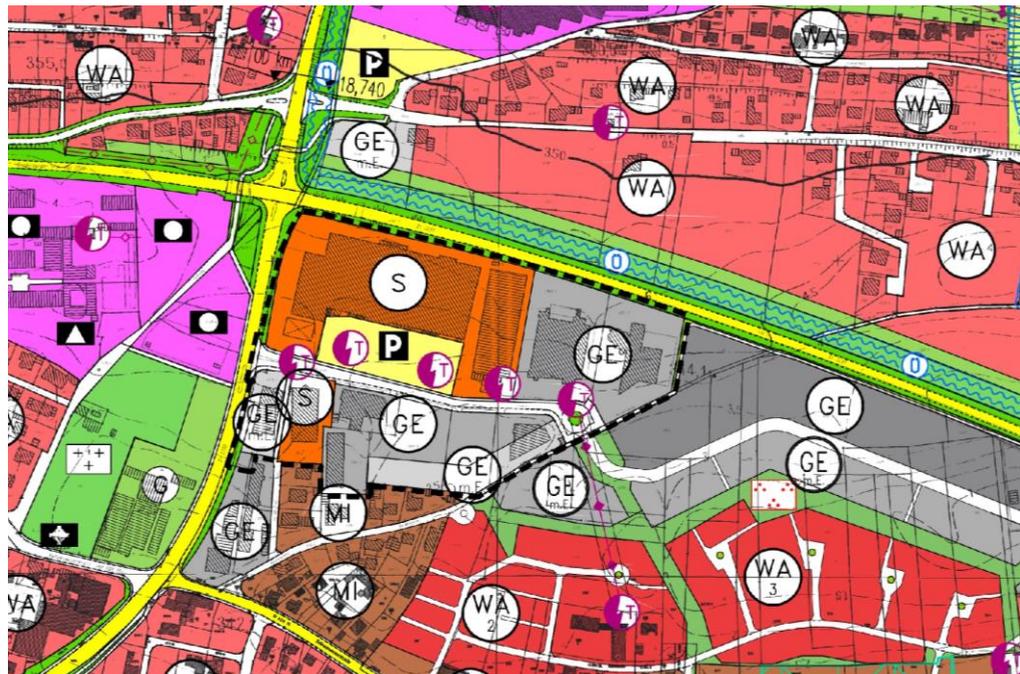
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Stadt Kelheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 22.04.2003.

Gegenwärtig ist die Art der Nutzung im betreffenden Bereich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgelegt. Ein zentraler Bereich ist als Parkplatz dargestellt.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist gegebenenfalls nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Darstellungen für den betreffenden Bereich zeigen sich aktuell wie folgt:



Quelle: Stadt Kelheim

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das ABSP enthält allgemeine Aussagen für Siedlungsbereiche. Zu den Beeinträchtigungen und Gefährdungen für naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen und Lebensräume im Siedlungsbereich ist folgendes aufgeführt:

- *Kanalisation bzw. Verrohrung von Fließgewässern im Ortsbereich (Zerschneidung durchgehender Ufersäume)*
- *Anlage einförmiger Rasenflächen statt strukturreicher Feuchtwiesen um Stillgewässer*
- *Verlust bzw. Fehlen von Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Eulen an Neubauten und renovierten Gebäuden*
- *Anlage artenarmer, intensiv gepflegter Zierrasen statt extensiver Wiesen auf öffentlichen Grünflächen*
- *Entfernung von Obstspalieren an Gebäuden und ersatzloses Fällen von Hochstammobstbäumen*
- *Strukturarme, naturferne Gehölzpflanzungen in Privatgärten und öffentlichen Anlagen unter Verwendung von überwiegend exotischen Gehölzen (geringes Nahrungsangebot)*
- *Entfernung bzw. Bepflanzung von Säumen aus einheimischen Hochstauden, wärmeliebenden Waldsäumen oder artenreichen Ruderalflächen*
- *Anlage von intensiv gepflegten Rasenflächen statt Gebüsch und Waldbodenflora im Unterwuchs von Gehölzbeständen in Parks und Gärten*
- *Baumsanierungen, die zum Verlust von wertvollen Totholzpartien bzw. Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter und Fledermäuse führen*
- *Asphaltierung bisher unversiegelter innerörtlicher Verkehrsflächen (Verlust von Nistplätzen für bodenbrütende Wildbienen, erhöhte Gefährdung aller straßenquerenden Organismen usw.).*

Zu den Zielen um Maßnahmen ist u. a. folgendes festgehalten:

1. *Erhaltung strukturreicher Bereiche innerhalb größerer Städte sowie in Dörfern und Weilern und Optimierung der Naturschutzfunktion im Siedlungsbereich durch Förderung einer hohen Biotopvielfalt bzw. eines hohen Struktureichtums*

[...]

- *Förderung innerörtlicher bzw. ortsnaher extensiv genutzter Streuobstwiesen insbesondere zur Ortsrandeingrünung bei Neubausiedlungen*
- *Umwandlung von Gehölzpflanzungen zu naturnahen Gebüschern und waldähnlichen Beständen durch Verringerung der Pflegemaßnahmen, Belassen der Laubstreu, Einbringung von standortgemäßen einheimischen Strauch- und Baumarten*
- *Durchführung extensiver Grünflächenpflege durch geringe Schnitthäufigkeit, Belassen von Totholz, Einstellung der Düngung. Die Mahd von Straßenböschungen und -seitenstreifen soll mit Balkenmähern ohne Saugvorrichtung erfolgen.*
- *Förderung von Pionier- und Ruderallebensräumen v. a. in Baugebieten, Bauschuttdeponien, an Wegböschungen, auf Trümmergrundstücken und auf Industrieflächen*

[...]

4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotope erfasst.

Das nächstgelegene Biotop ist in einer Entfernung von ca. 260 m nördlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um „Magerrasen am Lehnberg“ (Biotopnummer 7037-0175-001).

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umgriff gibt es keine Artnachweise laut Artenschutzkartierung.

Der nächstgelegene Artnachweis ist ebenfalls für die Magerrasen am Lehnberge enthalten. Hier ist der Fundort der Vogelart Hausrotschwanz dokumentiert.

4.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Insgesamt sind die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund ihrer geringen Größe und der Pflegeintensität sowie die Gehölze aufgrund ihres jungen Alters von untergeordneter Bedeutung als (Teil-) Lebensraum bzw. Nahrungshabitat für Tierarten.

Fazit:

Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden können.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 09.05.2016 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 01 zum Bebauungs- / Grünordnungsplan Nr. 77/1 *Weinbergweg* beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom 07.03.2017 bis 10.04.2017 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 77/1 *Weinbergweg* – Deckblatt Nr. 01 in der Fassung vom 01.08.2017 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2017 bis 24.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss in der Fassung vom 15.01.2018 erfolgte am 15.01.2018.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 77/1 *Weinbergweg* – Deckblatt Nr. 01 wurden folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bund der Selbstständigen – Gewerbeverband Bayern e.V.
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk AG
- Energienetze Südbayern GmbH
- Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e.V.
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz
 - Abteilung Feuerwehrewesen
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Abfallwirtschaft
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Städtebau
- Regierung von Niederbayern – Umweltschutz
- Regierung von Niederbayern – Naturschutz
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband – Region 11 Regensburg
- Stadt Kelheim – Bauverwaltung
- Stadt Kelheim – Hochbau/ Tiefbau
- Stadt Kelheim – Ordnungsamt
- Stadtwerke Kelheim
- Staatliches Bauamt - Landshut
- Vodafone-Kabel-Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim

6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsstruktur im Geltungsbereich ist im Wesentlichen in zwei Teilbereiche untergliedert und im Detail wie folgt geregelt:

Sondergebiet (SO) - Einzelhandel

Das Sondergebiet- Einzelhandel dient ausschließlich der Unterbringung und Nutzung eines großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetriebes zur Errichtung bzw. Erweiterung eines Einkaufszentrums respektive der Unterbringung und dem Betrieb eines Fitnessstudios (Sportanlage im Sinne der 18. BImSchV).

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet beträgt dabei max. 11.000 m². Eine Überschreitung dieser Gesamtfläche ist unzulässig. Aufgrund der Gesamtverkaufsfläche handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und erfordert somit die Ausweisung eines Sondergebietes, um der aktuellen Rechtslage des Städtebaurechts gerecht zu werden.

Gewerbegebiet (GE 1-9)

Folgende Nutzungen werden innerhalb des Gewerbegebietes aus städtebaulichen Gesichtspunkten für nicht zulässig erklärt:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Diese Nutzungen stellen am vorliegenden Standort keine geeigneten und den eigentlichen Zielsetzungen entsprechende Entwicklungen dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten für nicht zulässig erklärt. Die Stadt hat für derartige Nutzungen an anderen Standorten die Möglichkeit, auch solche Entwicklungen zu ermöglichen. Der vorliegende Standort ist jedoch hierfür gänzlich ungeeignet und die eigentliche Struktur würde hierdurch tatsächlich gestört.

Folgend eine Liste der innenstadtrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-innenstadt-relevanten Sortimente.

(Sortimentsliste gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept Kelheim vom Oktober 2016):

innenstadtrelevante Sortimente

- Spielwaren, Baby- und Kinderartikel
- Oberbekleidung (inkl. Sportbekleidung), Wäsche, Strümpfe
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Schuhe
- Leder- und Kürschnerwaren, Galanteriewaren
- Sportartikel, Campingartikel
- Foto, Fotozubehör
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Brillen und -zubehör, optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Uhren, Schmuck
- Briefmarken
- Musikinstrumente, Musikalien
- Waffen, Jagd, und Angelbedarf
- Drogerie- u. Parfümwaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel
- orthopädische und medizinische Produkte (Sanitätswaren)

nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost Arzneimittel
- Blumen

nicht-innenstadtrelevante Sortimente

- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel
- Fahrräder
- Elektrowaren (inkl. Büromaschinen, Informations- und Kommunikationstechnologie) Möbel, Küchenmöbel (inkl. Betten und Matratzen)
- Teppiche, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen
- Boote und Zubehör

Innerhalb des Sondergebietes darf folgende Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten werden:

	max. 11.000 m²
- nahversorgungsrelevante Sortimente	max. 3.300 m²
Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost Arzneimittel	max. 3.200 m ² max. 100 m ²
- innenstadtrelevante Sortimente	max. 5.000 m²
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung), Wäsche, Strümpfe Schuhe	max. 2.700 m ² max. 700 m ²
Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren	max. 400 m ²
Drogerie- u. Parfümwaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel	max. 800 m ²
Brillen und -zubehör, optische und feinmechanische Erzeugnisse	max. 150 m ²
Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel	max. 250 m ²
- nicht-innenstadtrelevante Sortimente	max. 6.600 m²
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren	max. 6.600 m ²
Möbel, Küchen	max. 6.600 m ²
Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen	max. 3.000 m ²
Autoteile und Autozubehör	max. 1.200 m ²
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge	max. 1.000 m ²
Zooartikel, Tiere	max. 1.000 m ²
Fahrräder und Zubehör	max. 600 m ²
Davon innenstadtrelevante Randsortimente in einem	
• Baufachmarkt	max. 600 m ²
• Gartenfachmarkt	max. 600 m ²
• Möbelfachmarkt	max. 600 m ²

Nur die oben genannten Sortimente sind zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind nicht genannte Sortimente nur mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 100 m².

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für zulässig erklärt wird hierbei im **SO** eine GRZ von max. 0,9 und eine GFZ von max. 1,5. Im **GE 1-2** ist eine GRZ von max. 0,8 und eine GFZ von max. 1,5 definiert sowie im **GE 3-9** eine GRZ von max. 0,9 und eine GFZ von max. 1,5. Dies entspricht im Grundsätzlichen den Definitionen des aktuell noch rechtskräftigen Bauleitplanes.

Die planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen diesen Regelungen und gewährleisten somit ein Umsetzen des Vorhabens in der zulässigen Form.

6.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren zentralen Schwerpunkt in vorliegender Planung und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen und diese ist dabei differenziert festgesetzt.

Innerhalb des **Sondergebietes SO-Einzelhandel** ist die Wandhöhe auf max. 13,00 m verankert: Innerhalb des **Gewerbegebietes GE 1-2** ist die Höhenentwicklung auf max. 19,00 m und im **Gewerbegebiet GE 3-9** auf maximal 11,50 m verankert.

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

Grundsätzlich sind hierdurch die Höhenentwicklungen weitgehend auf den vorhandenen Bestand im Siedlungsbereich abgestimmt.

6.4 Bauweise - Überbaubare Flächen

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

Eine detaillierte Bauweise für die Bebauung der Grundstücksflächen wurde nicht getroffen, um den ansässigen und zukünftigen Bauwerbern einen größtmöglichen Gestaltungsfreiraum in dieser Hinsicht zu ermöglichen. Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten ist es auch entsprechend den gesetzlichen Anforderungen nicht zwingend notwendig, derartige Regelungen in einem verbindlichen Bauleitplan zu verankern. Aus der Sicht des Planungsträgers sollen daher insgesamt nur diese Auflagen getroffen werden, die hinsichtlich Gesetzeslage und städtebaulicher Erforderlichkeit notwendig erscheinen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen hingegen stellen aus gestalterischen Gründen ein Erfordernis zur Regelung der baulichen Anlagen dar und werden im Bebauungsplan über die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die insgesamt einen gewissen Gestaltungsfreiraum zulassen. Hinsichtlich der Abstandsflächen wird die Anordnung des Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt, so dass sich die Abstandsflächen ausschließlich nach den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen richten.

In diesem Zusammenhang wurden im Bebauungsplan innerhalb des Sondergebietes überbaubare Flächen für Gebäude und für die erforderlichen Stellplätze mit Zufahrten differenziert festgelegt. So ist die Errichtung des eigentlichen Hauptgebäudekomplexes im nördlichen Teil des Grundstückes geplant. Im südlichen Teil liegen die Stellplätze einschließlich der notwendigen Zufahrt. Hierdurch wird eine problemlose Verkehrsabwicklung auf der Sonderbaufläche selbst gewährleistet.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

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

Auf Ziffer 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

6.6 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Der Geltungsbereich ist überwiegend eben mit Höhen um 343 m.

Das Planungsgebiet ist geologisch vorwiegend von Tripelbildungen des Alttertiärs sowie Verkieselungen des Anstehenden geprägt.

Die Bodenverhältnisse sind von Sanden und lehmigen Sanden geprägt.

Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

7 ALTLASTEN

Eine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist bislang nicht bekannt.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sowie dessen näherem Umfeld sind laut dem Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler vorhanden.

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

8.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich sowie dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Baudenkmäler registriert.

Das nächstgelegene Baudenkmal ist ca. 170 m südwestlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um die Friedhofskapelle St. Sebastian (Denkmalnummer: D-2-73-137-72) an der Kelheimwinzerstraße.

9 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 als erfüllt zu betrachten.

Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall vorhanden bzw. 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 / Gebäuden oder Aufstellflächen (insb. für die Drehleiter) dürfen nicht verstellt werden
- Die Aufstellflächen für die Drehleiter sollten gekennzeichnet werden und wenn möglich mit Sperrpfosten abgesperrt werden.
- Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, etc. muss so gestaltet sein, dass dadurch das vollständige Drehen, Heben und Senken, sowie das Ein- und Ausfahren des Leiteraufbaues nicht beeinträchtigt wird.
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung jederzeit / Ausreichende Anzahl an Hydranten
- Sollten Unterflurhydranten angebracht werden, ist der Standort so festzulegen, dass dieser nicht durch abgestellte bzw. parkende Fahrzeuge oder Gegenstände verstellt wird
- Die Hydranten müssen jederzeit zugänglich und benutzbar sein
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Inwieweit ausreichendes Löschwasser in Menge und Übergabedruck an bestehende bzw. geplante Hydranten im Planungsgebiet aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden kann, ist über eine gesonderte Rohrnetzberechnung über die bestehenden Leitungen für das Sondergebiet im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermitteln. Ist die Löschwasserversorgung über das Wasserleitungsnetz nicht möglich sind ausreichend dimensionierte Löschwasserbehälter bereitzustellen.

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

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Verkehrslärm

Verkehrslärmimmissionen, verursacht durch angrenzende überörtliche Verkehrsstraßen, sind in vorliegender Planung aufgrund der getroffenen Nutzungszuordnungen eines Sondergebietes sowie Gewerbegebietes für den Geltungsbereich nicht relevant, und können daher in vorliegender Planung unbeachtet bleiben.

Gewerbelärm

Im Zuge der Überplanung des Bebauungsplans Nr. 77/1 "Weinbergweg" der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 01 war eine Neuberechnung der Emissionskontingente erforderlich, da die bisher gültigen Festsetzungen zum Lärmschutz mangels Angaben zum Berechnungsverfahren und zur Emissionsbezugsfläche inhaltlich unbestimmt sind. Diese Berechnung wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 07.09.2017 gemäß den Vorgaben der DIN 45691 vorgenommen, deren Inhalte den aktuellen Stand der Technik zur Festsetzung des gewerblichen Lärmimmissionsschutzes in der Bauleitplanung widerspiegeln.

Die Emissionskontingente wurden weitestgehend bedarfsgerecht an die verschiedenen Parzellen im Geltungsbereich zugeteilt. So wurden denjenigen Parzellen, auf denen Betriebe mit einem erfahrungsgemäß hohen Emissionspotential ansässig sind und die weiterhin zwingend ein Nachtkontingent benötigen (z.B. Fachmarktzentrum auf der Parzelle GE 5, Einkaufszentrum auf der Parzelle SO), höhere Kontingente zugewiesen, als solchen Parzellen, auf denen nicht wesentlich störende und somit eher mischgebietstypische Nutzungen zu finden sind (z.B. Sparkasse auf der Parzelle GE 1, AOK auf der Parzelle GE 2, Ärztehaus auf der Parzelle GE 9). Eine Ausnahme stellt das Fachmarktzentrum auf der Parzelle GE 5 dar: Nachdem dessen Betrieb laut Genehmigung Immissionsanteile von 57,5 dB(A) am Tag und 43,8 dB(A) in der Nacht am Wohnhaus "Weinbergweg 15" auf Fl.Nr. 1309/3 ausschöpfen darf, musste diese Parzelle übervorteilt und mit deutlich höheren Emissionskontingenten belegt werden, als die übrigen Bauquartiere innerhalb des Geltungsbereichs, um die Genehmigungsinhalte nicht zu schmälern.

Um die schalltechnische Qualität der Gewerbe- und Sondergebietsflächen zu optimieren, wurde die Geräuschkontingentierung gemäß dem richtungsabhängigen Emissionsmodell der DIN 45691 mit einer Festlegung von vier verschiedenen Schallabstrahlungsrichtungen durchgeführt.

Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches der Planung (Gliederung) richtungsabhängig für vier verschiedene Abstrahlrichtungen. Sie soll sicherstellen, dass unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Lärmvorbelastung durch die bereits ausgewiesenen Gewerbegebiete respektive die ansässigen Betriebe außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts und unter Freihaltung von Pegelreserven für die nach der Darstellung im städtebaulichen Rahmenplan "Weinbergweg Erweiterung" der Stadt Kelheim langfristig zusätzlich vorgesehene Ausweisung von Sonder- und Gewerbegebieten im östlichen Anschluss an das Plangebiet an allen bestehenden sowie zukünftig möglichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eine Einhaltung respektive eine Unterschreitung der Orientierungswerte gewährleistet ist, die gemäß Teil 1 zu Beiblatt 1 der DIN 18005 jeweils anzustreben sind.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Sport- und Freizeitlärm

Einrichtungen für Sport- und Freizeit sind weder innerhalb des Geltungsbereiches geplant noch im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Es liegt daher hier keine Beurteilungsrelevanz vor.

In dem bei der Stadt Kelheim parallel laufenden Bauantrag B-2016-1116 "Umbau des Kelheimer Einkaufszentrums" ist eine Nutzungsänderung einer Einzelhandelsfläche in ein Fitnesscenter (somit Sportanlage nach der 18. BImSchV) geplant. Im Zuge dieses Bauantrages wurde bereits ein schalltechnisches Gutachten (Kirchner BKK; Projektnummer 04/0117/GP-LP mit Datum vom 05.01.2017) zum Sportanlagenlärm erstellt.

Geruchsimmissionen

Mit zeitlich bedingten Immissionen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der nördlich, östlich und südöstlich des Planungsbereiches vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gerechnet werden und sind zu dulden.

11 ERSCHLIESSUNG

11.1 Verkehr

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches im Stadtgebiet Kelheim nördlich des Weinbergwegs, südlich der Nordtangente (KEH38) sowie östlich der Osttangente (ST2233).

Die verkehrliche Erschließung des Einzelhandelsmarktes (Kundenparkplatz und Anlieferung) ist ausschließlich von Süden über die Schöfflerstraße mittels einer Ein- und Ausfahrt geplant. Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebiete ist über die Schöfflerstraße mittels Ein- und Ausfahrten geplant.

Eine Anbindung an örtliche und überörtliche Verkehrsstraßen ist von der Schöfflerstraße an die Staatsstraße (St 2233) im Westen gegeben und an die Kreisstraße (KEH 38) weiter im Norden. Außerdem ist das Planungsgebiet über die Kreisstraße 38 an die Bundesstraße 16 in Richtung Regensburg im Nordosten und Neustadt an der Donau im Süden angeschlossen.

Hinweis

Die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen sind von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßenoberkante aufzuasten. Bei der Bepflanzung (nur mit Hochstammbäumen) und bei der Errichtung von Mauern ist aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs darauf entsprechend zu achten. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort verkehrsfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

11.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Standort ist grundsätzlich über die Staatsstraße St 2233 (Osttangente) an das öffentliche Busliniennetz der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim (VLK) angebunden.

11.3 Wasserwirtschaft

11.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die städtischen Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Kelheim bereits sichergestellt. Die Erschließung erfolgt aus den bestehenden Anlagen.

11.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Schmutzwasserwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Ortskanalisation in der Schöfflerstraße und ist insgesamt für den vorliegenden Bereich als gesichert zu betrachten, da der gesamte Umgriff bereits vollständig erschlossen und ausgebaut ist.

Die Verlegung zusätzlicher öffentlicher Abwasserleitungen ist aktuell nicht geplant bzw. erforderlich.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers der Bauflächen ist ebenfalls über die vorhandene Mischwasserkanalisation geregelt.

Vorzugsweise ist eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen oder über Rückhalte- bzw. Sickereinrichtungen wie Sickermulden, Sickerschächte und Rigolen vorzunehmen. Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein Überlauf zur Kanalisation vorzusehen.

Die Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Verfahren. Bei Bedarf sind dann entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise zu erbringen.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern über Sickeranlagen (z. B. Versickerungsmulden) mittels breiflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit nachzuweisen. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

11.3.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund der Nähe zur Donau ist jedoch, zumindest zeitweise (insbesondere bei Hochwasser oder Starkniederschlägen), mit höher anstehendem oder sogar geländegleichem Grundwasserstand zu rechnen.

Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Kelheim, Wasserrecht umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim, Wasserrecht rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Gegebenenfalls ist das Niederschlagswasser von stark frequentierten Parkplätzen aufgrund seiner Verschmutzung und des Grundwasserschutzes der Kanalisation zuzuleiten, eventuell ist vorher eine Abwasserbehandlung durchzuführen. Dies ist im Rahmen der Entwässerungsplanung festzulegen.

11.3.4 Hochwasser

Der Planungsbereich liegt nicht innerhalb eines amtlichen Überschwemmungsgebietes. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (www.lfu.bayern.de) liegt der Geltungsbereich weiterhin nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen *HQ häufig* und *HQ 100*.

Die südliche Hälfte des Geltungsbereiches liegt jedoch innerhalb der Hochwassergefahrenfläche *HQ extrem*. Die Darstellung des *HQ extrem* dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen zu informieren.

Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Donau dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden (§78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG).

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (78 c Abs.2 WHG).

11.3.5 Wasserschutzgebiet

Im Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

11.4 Energie

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

Die elektrische Versorgung des Planungsgebietes kann dabei grundsätzlich durch die vorhandenen Einrichtungen als gesichert betrachtet werden. Sollten zusätzliche Einrichtungen zur Versorgung erforderlich werden, ist dies im Zuge des Verfahrens durch den Energieversorger zu benennen.

Allgemeine Hinweise

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

Das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

11.5 Abfallentsorgung

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

11.6 Telekommunikation

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH,
Bajuwarenstraße 4,
93053 Regensburg

ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur in Deggendorf, FAX 0951/91421819, mailto: Einweisung-PTI12.Regensburg@Telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

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

Eine Entscheidung ob und in welchem Umfang ggf. zusätzliche Leitungstrassen erforderlich werden erfolgt im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung.

Zuständig für die Erschließung von Telekommunikationsanlagen im Planungsgebiet ist außerdem:

Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
Garmischer Straße 19-21
81373 München

Eventuell vorhandene Anlagen sind bei sämtlichen Baumaßnahmen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut werden und die vorhandene Überdeckung darf nicht verringert werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Eine Entscheidung ob und in welchem Umfang Leitungstrassen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH umgesetzt werden, erfolgt im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung.

Allgemeiner Hinweis:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Die Deutsche Telekom GmbH verweist darauf, dass durch Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung ihrer Telekommunikationslinien nicht behindert werden sollten.

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

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

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Warmgewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung wird empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z.B. durch:

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

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

12 FLÄCHENBILANZ

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	67.098
Flächenanteile innerhalb SO	
- überbaubare Flächen für bauliche Anlagen	16.211
- überbaubare Flächen für Zubehöranlagen (KFZ-Stellplätze mit Zufahrten)	7.472
- Eingrünung	3.162
- sonstige Freiflächen (Anlieferung, Zufahrt, Gehwege)	998
Nettobaupfläche innerhalb SO	23.683
Flächenanteile innerhalb GE 1-2	
- überbaubare Flächen für bauliche Anlagen	10.955
- Eingrünung	2.635
- sonstige Freiflächen (Anlieferung, Zufahrt, Gehwege)	222
Nettobaupfläche innerhalb GE 1-2	10.955
Flächenanteile innerhalb GE 3-9	
- überbaubare Flächen für bauliche Anlagen	16.638
- Eingrünung	993
- sonstige Freiflächen (Anlieferung, Zufahrt, Gehwege)	2.340
Nettobaupfläche innerhalb GE3-9	16.638

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Kosten für die geplanten öffentlichen Erschließungsmaßnahmen werden nicht angegeben, da keine zusätzlichen Vorhaben in dieser Hinsicht erforderlich werden, da das Gebiet der Schäfflerstraße in diesem Bereich bereits vollständig erschlossen ist. Die Umbaumaßnahmen im Bereich des Einkaufszentrums (Sondergebiet), gehen zu Lasten des Investors.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung
- Wasserversorgung
- Versorgung mit elektrischer Energie
- Fernmeldeeinrichtungen

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten und gehen ebenfalls zu Lasten des Vorhabenträgers.

14 STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG

Durch die vorliegende Planung erfolgt eine Überarbeitung und Neuordnung des betreffenden Planungsbereiches einschließlich Aktualisierung der hierfür erforderlichen textlichen Festsetzungen.

Fachlich ist diese Maßnahme sowohl städtebaulich als auch grünordnerisch als durchaus sinnvoll und verträglich zu beurteilen, da gleichzeitig eine Abstimmung mit erforderlichen Untersuchungen des Schallschutzes stattfindet.

Die Stadt Kelheim beabsichtigt dabei insgesamt, den Einzelhandels-Ergänzungsstandort „Schäfflerstraße“ der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kelheim aus dem Jahr 2016 anzupassen und einer dem Bedarf entsprechenden sinnvollen und zielgerechten Nutzung zuzuführen.

Grundsätzlich erfolgt somit auf der Planungsfläche die Umplanung einer bereits bestehenden Einzelhandelsfläche im Stadtbereich der Stadt Kelheim. Dieser Standort befindet sich dabei an einer infrastrukturell und verkehrstechnisch günstig gelegenen Stelle und bietet für den Einzelhandel in Kelheim günstige Voraussetzungen. Gleichzeitig werden die Planungen auf die Ziele des gesamten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kelheim angepasst. Die Versorgung der Bevölkerung wird im Ergebnis hierdurch verbessert.

Im Ergebnis ist die Stadt Kelheim durch dieses Planvorhaben bestrebt, diesen Stadtteilbereich weiter aufzuwerten und auf eine zukünftige Nutzung auszurichten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 ANLASS

Ziel der Planungsmaßnahme ist es, das bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Kelheim aus dem Jahr 2009, welches 2016 fortgeschrieben wurde, am Ergänzungsstandort „Schäfflerstraße“ umzusetzen.

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. In diesem Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der Eingriff gilt im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Auf die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann somit verzichtet werden.

16 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

16.1 Bestandsbeschreibung

Grundlagen

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt Kelheim im Bereich der *Fränkischen Alb* (Gruppe 08) und darin innerhalb der gleichnamigen Haupteinheit Fränkische Alb (D61) und weiterhin innerhalb der Untereinheit 082-B *Donaudurchbruch Neuburg*.

Hinsichtlich der potentiell natürlichen Vegetation bildete sich im vorliegenden Geltungsbereich ein *Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald*.

Das Planungsgebiet ist geologisch vorwiegend von Tripelbildungen des Alttertiärs sowie Verkieselungen des Anstehenden geprägt.

Die Bodenverhältnisse sind von Sanden und lehmigen Sanden geprägt.

16.2 Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

16.2.1 Arten und Lebensräume

Im Planungsbereich wurde im Winter 2016 eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Innerhalb des Gebietes sind die großvolumigen Gebäude mit den vorgelagerten Parkflächen prägend. Grünstrukturen sind überwiegend stark untergeordnet. Die Parkflächen sind durch wenige kleinere Bäume und / oder schmalen, geschnittenen Strauchbeständen geringfügig gegliedert.

Entlang der Erschließungsstraße sind Linden- abschnittsweise beidseits gepflanzt.

Im östlichen Teilbereich, im Bereich der Verwaltungsgebäude (Sparkasse und AOK) sind größere Grünstrukturen mit markantem Gehölzbestand vorhanden. An Baumarten sind in diesem Teilbereich Eichen häufig, weiterhin sind Hainbuchen, Linden sowie kleinere Obstgehölze und Strauchbestände vorhanden.

Weiterhin ist der Gehölzbestand am westlichen Rand des Geltungsbereiches, auf Höhe des Einkaufszentrums erwähnenswert. Auch hier stehen überwiegend standortheimische Laubgehölze. Die größeren Gehölze stellen Ahorne dar. Weiterhin sind Liguster, Birke und Roter Hartriegel anzutreffen.

Außerhalb des Geltungsbereiches, entlang der Kreisstraße, stockt eine Reihe aus größeren Eschen.

Nördlich grenzt die Kreisstraße KEH 38 an, westlich die Staatstraße St 2233. Südlich grenzt die Wohnbebauung entlang des Weinbergweges an. Die Verlängerung des Weinbergweges ist ein Fuß-/Radweg und dieser verläuft parallel zum südöstlichen

Rand des Geltungsbereiches. Hier sind anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keinerlei amtlich kartierten Biotope.

Überwiegend liegt eine geringe bis kleinräumig mittlere (im Bereich größerer Gehölzbestände) Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut Arten und Lebensräume vor.

16.2.2 Boden

Die Bodennutzung ist ausschließlich anthropogen überprägt, der Geltungsbereich ist, mit Ausnahme der genannten Grünflächen, durchgehend versiegelt bzw. bebaut. Eine kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen ist daher nicht vorhanden.

16.2.3 Wasser

Der Main-Donau-Kanal verläuft südlich des Geltungsbereiches, in einer Entfernung von mind. ca. 500 m. Weiterhin fließt die Donau in einer Entfernung von mind. ca. 1.000 m südlich des Geltungsbereiches. Die Gewässer treten im Falle eines Hundertjährigen Hochwasserereignisses auf Höhe des Geltungsbereiches nicht über die Ufer. Laut den Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der südliche Teil des Geltungsbereiches jedoch überwiegend innerhalb des Ausuferungsbereiches des *HQextrem*.

Es ist kein Wasserschutzgebiet vorhanden.

Hinsichtlich des Grundwassers liegt der Geltungsbereich nach der Hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) innerhalb der hydrogeologischen Einheit *Quartäre Flussschotter*. Folglich liegt ein *Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten* vor.

Die Versickerungsfähigkeit und somit die Grundwasserneubildungsrate ist durch die bestehenden Versiegelungen und Überbauungen bereits reduziert.

16.2.4 Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt im Grenzbereich der Klimabezirke Fränkische Alb und Niederbayerisches Hügelland. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, so dass das Gebiet um Kelheim zu den niederschlagsärmeren und mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 8° bis 9° C im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches und 7° bis 8° C am südlichen Rand des Geltungsbereiches zu den wärmebegünstigteren Bereichen des bayerischen Jurazuges zählt.

Eine klimatische Bedeutung des Geltungsbereiches als Ventilationsbahn, Frischluft- oder Kaltluftentstehungsgebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen nur sehr untergeordnet bedeutsam.

16.2.5 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich ist insgesamt aufgrund seiner Lage und bereits bestehenden Siedlungsnutzung anthropogen überprägt und wenig bedeutsam für das Landschaftsbild. Das Ortsbild ist in Teilbereichen geprägt von der vorhandenen überwiegend zweigeschossigen Bebauung. Die visuelle Erscheinung des Standortes weist einen städtisch geprägten Charakter mit großvolumigen Gebäuden und stark untergeordneter Grünstrukturen auf.

Eine Funktion zur Erholungseignung ist im Geltungsbereich selbst nicht gegeben.

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen (Innerorts, Lage an Hauptverkehrsstraße) sowie unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 39 BNatSchG und der genannten Vermeidungsmaßnahme wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes erfüllt sind, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt. Damit besteht kein Ausgleichserfordernis bzw. keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes.

18 GRÜNORDNERISCHE GESAMTBEURTEILUNG

Die Belange von Natur und Landschaft werden bei vorliegender Planung nicht oder nur geringfügig berührt.

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

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen (Innerorts, Lage an Hauptverkehrsstraße) sowie unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 39 BNatSchG und der genannten Vermeidungsmaßnahme wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes erfüllt sind, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

Aus Sicht der Grünordnung bestehen im Ergebnis keine Bedenken gegen die Planung. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch, die vorliegende Änderung insgesamt nicht negativ berührt. Im Zuge der Planung werden grünordnerische Belange, insbesondere was Größenverhältnisse und Qualität der Eingrünungsmaßnahmen des Sondergebietes und des Gewerbegebietes betrifft, gleichsam Rechnung getragen, wie sich dies in der aktuellen Bestandssituation darstellt.

19 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

- BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBAND (1996): Klimaatlas von Bayern. München
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern (Datenbankauszug. Augsburg)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2005): Rote Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns (Kurzfassung). München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2011): Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren. München
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT (2003): Regionalplan, Region 11 Regensburg. Regensburg

KARTENMATERIAL

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

GESETZE

- BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Neufassung vom 03.11.2017 mit Bekanntmachung vom 10.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Neufassung vom 21.11.2017 mit Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.
- GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08. 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) 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 Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist
- BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U) das zuletzt durch Art. 9a Abs. 12 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) geändert worden ist
- GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [*Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG*] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 04.04.2017 (GVBl. S. 70) geändert worden ist

INTERNETQUELLEN

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web):
<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

Rauminformationssystem Bayern: <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

Bodeninformationssystem Bayern: <http://www.bis.bayern.de>

Bayern Atlas - Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Anlage 1

Fotodokumentation



Erschließungsstraße: Blickrichtung Osten



Fußweg Weinbergweg: Blickrichtung Südwesten



Außenanlagen AKO nordöstlich des Gebäudes



Gehölzbestand zw. Sparkasse und Parkhaus:
Blickrichtung Süden



Erschließungsstraße: Blickrichtung Westen



Zufahrt zur Schäfflerstraße von der Staatstraße
aus

Anlage 2

Bestandsplan



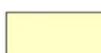
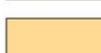
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 77/1
WEINBERGWEG
DECKBLATT NR. 01

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

KELHEIM
KELHEIM
NIEDERBAYERN

LEGENDE

-  Planungsbereich
-  Gebäude
-  Park-/ Erschließungsflächen
-  Haupterschließung
-  Gehweg
-  Grünfläche
-  Grünfläche - Gehölzbestand
-  Einzelbaum

BESTANDSPLAN

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3
84028 Landshut
Fon: 0871/974087-0 Fax: 0871/974087-29
Mail: info@komplan-landshut.de



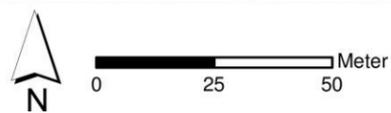
Dipl. Ing. (FH) D. Maroski

Landschaftsarchitektin

F. Bauer

Maßstab: M 1 : 1.500

Stand: 24.11.2016 - Lageplan



Anlage 3

Landesplanerische Beurteilung