

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 81

GEIER – EULENSTRASSE - Ü B E R A R B E I T U N G

STADT

KELHEIM

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 08.04.2024

Projekt Nr.: 19-1115_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

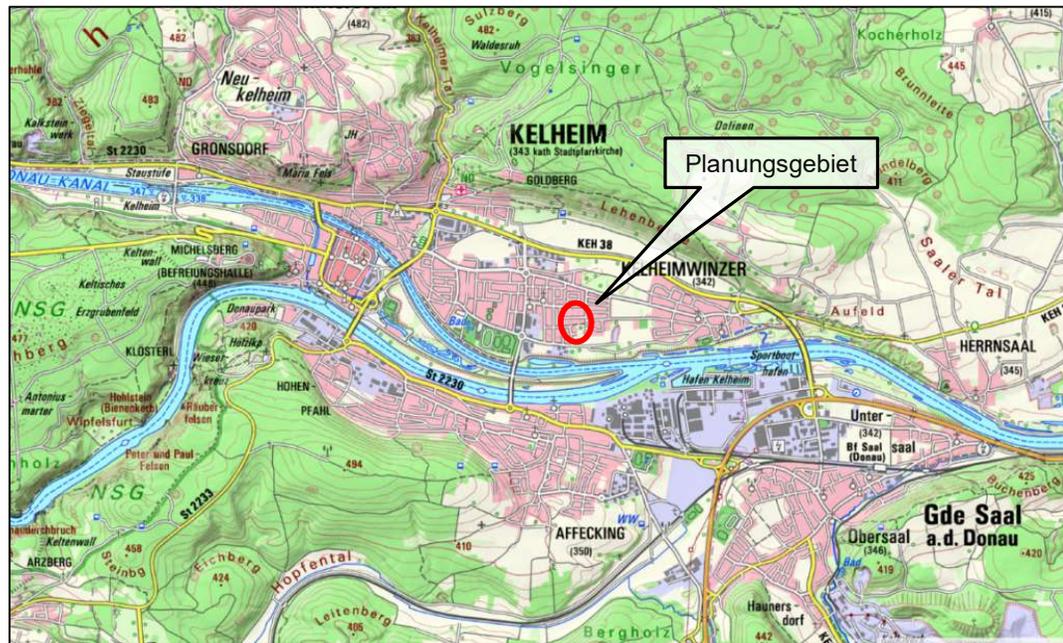
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE	5
1 LAGE IM RAUM	7
2 INSTRUKTIONSGEBIET	7
2.1 Bestandsbeschreibung	8
2.2 Flächenbilanz	8
2.3 Erschließungskosten	8
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	9
4 RAHMENBEDINGUNGEN	10
4.1 Rechtsverhältnisse	10
4.2 Umweltprüfung	10
4.3 Planungsvorgaben	11
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	11
4.3.2 Regionalplan	11
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	12
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm	13
4.3.5 Biotopkartierung	14
4.3.6 Artenschutzkartierung	14
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept	14
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz	15
4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen	15
5 ALTLASTEN	16
6 DENKMALSCHUTZ	17
6.1 Bodendenkmäler	17
6.2 Baudenkmäler	17
7 KLIMASCHUTZ	18
8 VERFAHRENSHINWEISE	19
9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	20
9.1 Städtebauliches Konzept	20
9.2 Planungsinhalte	20
9.2.1 Art der baulichen Nutzung	20
9.2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
9.2.3 Anzahl der Wohnungen	21
9.2.4 Höhenentwicklung	21
9.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen	21
9.2.6 Örtliche Bauvorschriften	21
9.3 Erschließung	22
9.3.1 Verkehr	22
9.3.2 Wasserwirtschaft	23
9.3.3 Energie	27
9.3.4 Telekommunikation	28
9.3.5 Abfallentsorgung	28
9.4 Immissionsschutz	29
9.4.1 Verkehrslärm	29
9.4.2 Gewerbelärm	29
9.4.3 Sport- und Freizeitlärm	29
9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen	29
9.5 Brandschutz	30

10	AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN	31
10.1	Grünordnerisches Konzept	31
10.2	Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes	31
10.2.1	Arten und Lebensräume	31
10.2.2	Boden	31
10.2.3	Wasser	32
10.2.4	Klima und Luft.....	32
10.2.5	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	33
10.3	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	33
11	VERWENDETE UNTERLAGEN	34

ANHANG 1
Fotodokumentation - Bestand

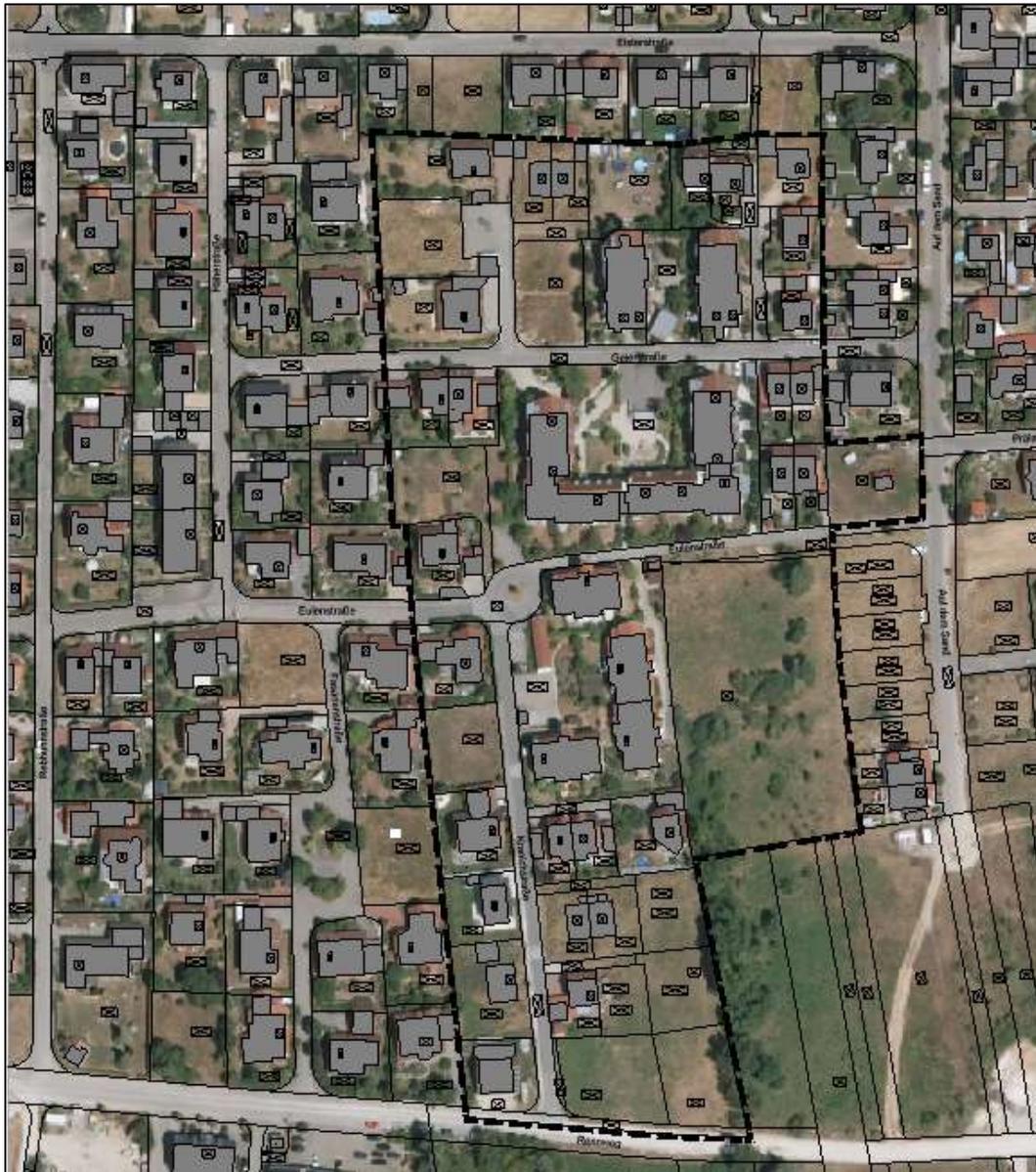
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung nicht maßstäblich).

Lageplan – Luftbildausschnitt und Geltungsbereich



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

1 LAGE IM RAUM

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

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 16 von Ingolstadt nach Regensburg dar. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 10 bis 15 km Entfernung mit den Anschlussstellen Bad Abbach, Hausen und Abensberg zu nennen. Über die Anschlussstelle Saalhaupt besteht 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 befindet sich innerhalb des Stadtgebietes am östlichen Rand zum Stadtteil Kelheimwinzer, nördlich des Main-Donau-Kanals.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 642 T., 647, 664 T., 664/8, 664/9, 664/10, 664/11, 664/12, 664/13, 664/14, 664/15, 664/16, 664/17, 664/18, 664/19, 664/20, 664/21, 664/22, 664/23, 667, 667/2, 667/3, 667/4, 667/5, 668, 668/3, 668/4, 668/5, 668/6, 668/7, 668/8, 668/9, 668/10, 668/11, 668/12, 668/13, 668/14, 668/15, 668/17, 668/18, 668/19, 668/20, 668/21, 668/22, 668/23, 668/24, 668/25, 668/26, 668/27, 668/28, 668/29, 668/33, 672, 672/2 T., 672/3 und 675/1 der Gemarkung Kelheimwinzer mit einer Gesamtfläche von ca. 3,88 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze Fl. Nrn. 668/3, 667/4, 667/5, 667/3, 664/14, 664/9 und 664/13 der Gemarkung Kelheimwinzer;

Im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl. Nrn. 668/3, 668/5, 668/6, 668/7, 668/8, 668/14, 668/9, 668/18, 668/17, 668/33, 668/15, und 672 der Gemarkung Kelheimwinzer;

Im Süden: Rennweg, Fl.Nr. 672/2 der Gemarkung Kelheimwinzer;

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 664/13, 664/18, 664/19, 668/4, 664/21, 647, 642, 668/27, 668, und 675/1 der Gemarkung Kelheimwinzer.

2.1 Bestandsbeschreibung

Beschreibung des Standortes

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar nördlich des *Rennwegs* und wird im Westen von den Grundstücken an der *Häherstraße* und der *Fasanenstraße* sowie im Osten von den Grundstücken die an die Straße *Auf dem Sand* angrenzen gerahmt.

Fast auf dem kompletten Geltungsbereich befindet sich eine Siedlungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung und Hausgärten. Im Südosten des Geltungsbereiches, südlich der Eulenstraße, befindet sich eine private Grünfläche mit bestehenden Einzelgehölzen. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches angrenzend an den *Rennweg*, befinden sich zwei Parzellen (17, 18) die innerhalb der Altlastenfläche KEH 4.29 Katasternummer 27300575 liegen, jedoch nachverdichtet werden sollen (siehe Fotodokumentation Foto Nr.4). Des Weiteren sind weitere neun unbebaute Parzellen vorhanden, die als potentielle Baulücken verdichtet werden sollen.

Naturräumliche Lage

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

2.2 Flächenbilanz

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG		FLÄCHE (m ²)	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches		100 %	38.800
Abzgl. Erschließungsflächen		10,9 %	4.232
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.803 m ²		
- Geh- und Radwege	429 m ²		
Abzgl. Grünflächen		12,6 %	4.893
- Grünfläche	4.786 m ²		
- Straßenbegleitgrün	107 m ²		
Nettobaufläche		76,5 %	29.675
- Bereits bebaute Parzellen	22.985 m ²		
- Unbebaute Parzellen	6.690 m ²		

2.3 Erschließungskosten

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Detaillierte Aussagen zu den Grundstückerschließungskosten der noch unbebauten Parzellen können gegenwärtig nicht getroffen werden und richten sich entsprechend nachfolgender Voraussetzungen:

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Fernmeldeeinrichtungen.

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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße - Überarbeitung“ befinden sich verschiedene Altlastflächen. Diese Altlastenflächen sind in dem aktuellen gültigen Bebauungsplan weder gekennzeichnet noch planerisch berücksichtigt. Die Stadt Kelheim ist jedoch gemäß dem „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ sowie der geltenden Rechtsprechung verpflichtet, bestehende Bebauungspläne in denen sich Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen befinden, entsprechend planerisch zu überarbeiten. Bei dieser planerischen Überarbeitung ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Bodenbelastungen auf die bestehenden Baurechte hervorrufen. Diese sind gegebenenfalls an die Bodenbelastung anzupassen. Weiterhin sind die Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen klar, für alle die Einsicht in den Bebauungsplan nehmen, erkennbar zu kennzeichnen und gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen aufzunehmen.

Die rechtlich zwingend notwendige Überarbeitung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig dazu genutzt, den aus dem Jahre 1993 stammenden Bebauungsplan auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird mit dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

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

Besonderheit bildet die in dem Zuge geplante Baurechtsschaffung für die Parzellen 17 und 18, welche sich im Süden des Geltungsbereiches befinden, unmittelbar an den *Rennweg* angrenzend. Die genannten Parzellen befinden sich innerhalb der Altlastfläche KEH 4.29 Katasternummer 27300575. Der noch rechtskräftige Bebauungsplan sieht in diesem Bereich keine Bebauung vor. Aufgrund dessen, dass sich die Parzellen städtebaulich gesehen optimal als Nachverdichtungsmöglichkeit darstellen ist die Stadt Kelheim daran interessiert auch hier eine Bebauung zuzulassen. Dies geht allerdings nur in Kombination mit gewissen Auflagen, welche vorab bei einem Ortstermin mit den Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz/ Altlasten abgestimmt und besprochen wurden. Die Auflagen, den Bodenaustausch und entsprechend weitere Maßnahmen betreffend werden im Weiteren in dieser Begründung unter Ziffer 5 Altlasten behandelt sowie im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 81 „Geier-Eulenstraße - Überarbeitung“ in den Hinweisen durch Text unter Ziffer 10 Altlasten verankert, um die Grundlage für die Umsetzung einer Bebauung auf den beiden vorgenannten Parzellen zu schaffen.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

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

Die am 01.01.2007 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Mit diesen sogenannten Bebauungsplänen der Innenentwicklung soll durch die bauliche Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung von Innerortsflächen ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden.

Der Planungsbereich ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße“ aus dem Jahre 1993. Baurecht liegt somit für den vollständigen Überarbeitungsbereich, ausgenommen die Altlastflächen, vor.

Die vollständige Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, wird aber im beschleunigten Verfahren abgewickelt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

Begründet ist die Anwendung des § 13 a BauGB aufgrund der Situation, dass es sich hierbei um die Änderung eines bestehenden Baugebietes handelt sowie durch die Lage der Planungsfläche innerhalb eines vorhandenen Siedlungszusammenhanges.

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen entsprechend Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

4.2 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, weniger als 20.000 m². Konkret beträgt die zulässige Grundfläche 2.676 m² (errechnet aus der 6.690 m² großen Nettobaufläche und der festgesetzten GRZ von 0,4). Darüber hinaus handelt es sich hierbei nicht um eine Neuausweisung, lediglich um eine Überarbeitung bestehenden Baurechts. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Gemeinde 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 zu lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht 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).

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Stadt Kelheim nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu. 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.

4.3.2 Regionalplan

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

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

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

4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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

Gegenwärtig ist die Art der Nutzung im Überarbeitungsbereich überwiegend als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 81 „Geier - Eulenstraße – Überarbeitung“ bereits gegeben.

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



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

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung enthält das ABSP keine Aussagen, allerdings werden darin allgemeine Aussagen für Siedlungsbereiche getroffen. Zu den Beeinträchtigungen und Gefährdungen für naturschutzfachlich bedeutungsvolle Strukturen und Lebensräume im Siedlungsbereich ist folgendes aufgeführt:

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

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

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

[...]

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

2. Förderung einzelner Tierarten durch gezielte Strukturverbesserungen

- *Fledermäuse: Erfassung und Sicherung aller Fledermausquartiere, Öffnung von Kellern und Dachstühlen für die Neuansiedlung, Gezielte Aufklärung und Einbindung der Besitzer, Heranziehung von Fledermaus-Experten bei anstehenden Renovierungen im Bereich von Fledermausstuben, Keine Verwendung giftiger Holzschutzmittel, sondern auf Verträglichkeit getesteter Mittel, Vermeidung von Baumaßnahmen im Spätsommer und Herbst, Erhaltung bzw. Neuschaffung von Einflugöffnungen durch Tonziegel und sog. Fledermausziegel (keine imprägnierten Betonziegel), Erhaltung von Blechdächern als warme Tagesruhestätten.*
- *Sonstige Säugetiere: Sicherung von Unterschlupfmöglichkeiten (z. B. für Igel, Spitzmäuse, Bilche) in Form von Steinhäufen, Holzlagern oder Höhlenbäumen.*
- *Vögel: Erhaltung und Förderung der Nistplätze.*
- *Amphibien: Förderung von Verlandungsbereichen an Dorfteichen, Reduzierung des Ziergeflügelbesatzes, Extensivierung bzw. Aufgabe intensiver fischereilicher Nutzung.*
- *Wildbienen, Grab- und Wegwespen: Sicherung und Neuschaffung von Nistbereichen für Wildbienen, Grab- und Wegwespen in Form von offenen Erdaufschlüssen, unverputzten Mauern aus Naturstein, Holzwänden und ungeteerten Wegen.*

3. Berücksichtigung ökologischer Belange bei der Ausweisung, Planung und beim Bau neuer Siedlungs- und Gewerbegebiete (Festlegungen durch Bauleitplanung)

- *Einbeziehung naturschutzfachlicher Gesichtspunkte und der jeweiligen naturräumlichen Situation in die Grünplanung für Siedlungsbereiche (z. B. Vernetzung mit dem Umfeld, Schaffung bedeutsamer Wanderkorridore für Arten).*
- *Festlegung eines möglichst geringen Anteils an versiegelten Flächen. Das Niederschlagswasser sollte weitestgehend versickern, der Abfluss darf nur über Rückhaltebecken den Fließgewässern zugeführt werden.*
- *Erhaltung innerörtlicher Freiflächen auch in Wachstumsgemeinden mit starkem Siedlungsdruck.*

4.3.5 Biotopkartierung

Im Geltungsbereich selbst sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Nächstgelegene Biotopstruktur liegt ca. 10 m südlich des Geltungsbereiches, genauer südlich des Rennwegs, auf einer Abbaugrube (7037-0169-002 *Kiesgruben mit Pioniervegetation bei Kelheimwinzer*). Es handelt sich um einen naturnahen Heckenbestand.

4.3.6 Artenschutzkartierung

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

4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Für die Region Regensburg liegt kein Landschaftsentwicklungskonzept vor.

4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Beurteilung des Lebensraumpotenziales

Die Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich ein Lebensraumpotenzial für gehölz-/ gebüschbrütende Vogelarten der Siedlungsbereiche dar. Weiterhin kann grundsätzlich ein Lebensraumpotenzial für Fledermausarten (i. W. als Jagdhabitat) bestehen.

Vermeidungsmaßnahmen

Bei Rodungen von Gehölzbeständen ist zwingend darauf zu achten, dass die Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahme, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können.

4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen

Gelände

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

Baugrundverhältnisse/ Geogefahren

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

5 ATLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich entsprechend den gekennzeichneten Bereichen (siehe Planzeichnung) Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind:

- Im Süden überschneidet sich die Altlastenfläche KEH 4.29 mit der Katasternummer 27300757 mit dem Geltungsbereich.
- Im Osten überschneidet sich die Altlastenfläche KEH 4.6 mit der Katasternummer 27300004 mit dem Geltungsbereich.

Für die genannten Altlastenflächen liegen bereits umfangreiche Untersuchungen vor, welche bei entsprechender Begründetheit und Legitimation beim Landratsamt Kelheim – Staatliches Abfallrecht – eingesehen werden können. Entsprechende Maßnahmen, wie eine regelmäßige Deponiegasmessung in den Kellern der bebauten Grundstücke, die sich innerhalb der Altlastenfläche befinden, sind bereits veranlasst.

Eine Bebauung oder Nutzungsänderung innerhalb der als Altlastenfläche gekennzeichneten Bereich, sowie die weitere Vorgehensweise, ist deshalb im Einzelfall im Vorfeld mit den Fachstellen Landratsamt Kelheim – Staatliches Abfallrecht – und Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen. Abfallrechtliche Erfordernisse, z. B. die fachgerechte Beprobung und Entsorgung von Aushubmaterial oder das weitere bodenschutzrechtliche Vorgehen bei der Altlast, z. B. Durchführung von orientierenden Untersuchungen oder Detailuntersuchungen von Altlastenverdachtsflächen, bleiben durch den geänderten Bebauungsplan unberührt und jederzeit vorbehalten.

Besonderheit Parzellen 1, 17 und 18

Die Parzellen 1, 17 und 18 befinden sich innerhalb der Altlastfläche KEH 4.29 mit der Katasternummer 27300757 und haben gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan Geierstraße-Eulenstraße kein Baurecht. Parzelle 1 wurde aber zwischenzeitlich bereits bebaut. Im Zuge der Überarbeitung wird mit Gedanken an die Nachverdichtung geprüft, ob eine Bebauung der Parzellen 17 und 18 prinzipiell auch möglich wäre. Die Flächen werden im Zuge des Altlastenmonitorings, welches die Stadt Kelheim beauftragt hat und seitens der Firma tewag GmbH durchgeführt, bereits kontrolliert. In Ergänzung fand ein klärender und informativer Ortstermin statt. Teilnehmer sind Vertreter der Stadt Kelheim, des Landratsamtes Kelheim, Abteilung staatliches Abfallrecht, der Firma tewag GmbH, der Grundstücksbesitzer sowie des Ingenieurbüros KomPlan. Dabei wurde besprochen, dass eine Bebauung der Parzellen unter entsprechenden Auflagen möglich ist. Beispielsweise hat ein Bodenaustausch von 60cm mit entsprechend fachgerechter Entsorgung des belasteten Materials zu erfolgen. Zum Schutz vor Deponiegas hat eine fachgerechte Drainage zu erfolgen. Die Zwangsentlüftung darf nicht zum Nachteil Dritter führen. Es wird empfohlen, die Statik besonders zu prüfen, um die Standsicherheit gewährleisten zu können und Setzgefahren zu vermeiden. Die Kosten hat vollumfassend der Grundstücksbesitzer zu tragen.

6 DENKMALSCHUTZ

6.1 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. Ca. 150 m südwestlich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

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

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden, hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

6.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmalern 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.

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

7 KLIMASCHUTZ

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

Kelheim in seiner bisherigen Funktion als Klimakommune beabsichtigt dabei, dieser Vorreiterrolle gerecht zu werden und einen weiteren Ausbau voranzutreiben. Ziel ist es, den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken.

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt, auch durch die Verabschiedung des „Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ vom 01.12.2022, 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).

Neben dem Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für erneuerbare Energien im Städtebaurecht setzen auch das EEG und das GEG in seinen aktuellen Fassungen Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien sowie zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden fest.

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

Im Sinne einer klimaverträglichen Energieerzeugung werden auf den einzelnen Grundstücksflächen insbesondere folgende Technologien empfohlen:

- Wärmepumpen (Luft, Erdwärme, Wasser);
- Technologien zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren);
- Biomasse- oder Abwärme- basierte Fernwärme, falls verfügbar;
- Pelletsheizungen.

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

8 VERFAHRENSHINWEISE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 81 „Geier- Eulenstraße – Überarbeitung“ wurde am 11.02.2019 gefasst und am 13.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 81 „Geier-Eulenstraße - Überarbeitung“ in der Fassung vom 13.06.2022 hat die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 29.11.2022 bis einschließlich 09.01.2023 stattgefunden. Die Stadt Kelheim hat die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 17.11.2022 bis einschließlich 21.12.2022 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.06.2023 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2023 bis 20.11.2023 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 81 „Geier - Eulenstraße – Überarbeitung“ in der Fassung vom 08.04.2024 erfolgt am 08.04.2024.

Nachfolgende Behörden, Fachstellen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange werden dabei am Verfahren beteiligt:

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

9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

9.1 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 81 „Geier – Eulenstraße – Überarbeitung“ basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 81 „Geier - Eulenstraße“ aus dem Jahre 1993. Wie bereits unter Ziffer 3 *Ziel und Zweck der Planung* ausgeführt, ist die Stadt Kelheim gemäß dem Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren verpflichtet, den Bebauungsplan bezüglich der bestehenden Altlastenproblematik in diesem Bereich zu überarbeiten. Dies beinhaltet sowohl die Kennzeichnung als auch die planerische Überarbeitung der Altlastenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept bleibt daher von der jetzigen Überarbeitung unberührt. Bei dieser planerischen Überarbeitung ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Bodenbelastungen auf die bestehenden Baurechte hervorrufen. Diese sind gegebenenfalls an die Bodenbelastung anzupassen. Weiterhin sind die Altlastenflächen bzw. ggf. Altlastenverdachtsflächen klar, für alle die Einsicht in den Bebauungsplan nehmen, erkennbar zu kennzeichnen und gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen aufzunehmen.

Durch die vorliegende Überarbeitung erfolgt außerdem grundsätzlich eine Neuordnung und Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den betreffenden Siedlungsbereich.

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

Die Stadt Kelheim beabsichtigt dabei weiterhin im gesamten Stadtgebiet, Zug um Zug innerörtliche Flächenpotentiale zu mobilisieren und einer dem örtlichen Bedarf entsprechenden, sinnvollen und zielgerechten Nutzung zu zuführen.

Dadurch werden städtebaulich verträgliche Nutzungen und Bauflächen zur Verfügung gestellt, die dem Charakter der vorhandenen Gegebenheiten entsprechen und folglich eine sinnvolle Ergänzung und Weiterentwicklung dieses Siedlungsbereiches und somit der gesamten Stadtentwicklung gewährleisten.

9.2 Planungsinhalte

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten baulicher Nutzung vorhanden:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden für das Baugebiet eine GFZ von max. 0,8 für die Parzellen 1-6, 8-22, 24-33, 36-41. Eine GFZ von max. 1,0 für die Parzellen 23 und 34 und eine GFZ von max. 1,2 für die Parzellen 7 und 35. Für alle Parzellen wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt.

Für die Wohngebäude der Parzellen 1-22, 24-34 und 36-41 sind max. drei Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II + D) zulässig.

Für die Wohngebäude der Parzellen 23 und 35 sind max. vier Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoss, 2 Obergeschosse und Dachgeschoss (III + D) oder Erdgeschoss und drei Obergeschosse (IV) zulässig. Bei den Zubehöranlagen hingegen ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

9.2.3 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 (Parzellen 8, 9, 24-27)	max. 1 Whg. je Wohngebäude
WA (Parzelle 1-6, 10-22, 28-33, 36-41)	max. 3 Whg. je Wohngebäude
WA (Parzelle 34)	max. 6 Whg. je Wohngebäude
WA (Parzelle 35)	max. 24 Whg. je Wohngebäude
WA (Parzelle 7)	max. 29 Whg. je Wohngebäude
WA (Parzelle 23)	max. 53 Whg. je Wohngebäude

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.

9.2.4 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäude von maximal 3,00 m und für Hauptnutzungen für die zukünftigen Wohngebäude II+D von max. 7,50 m, für die Wohngebäude III von max. 9,00 m und für die Wohngebäude III+D von max. 10,50 m definiert. Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen im Umfeld des Planungsbereiches ausgerichtet.

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

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

9.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Eine Überschreitung ist nur in dem Maß zulässig, wie es die Festsetzungen durch Planzeichen zu den Baugrenzen zulassen und hierdurch keine Verletzungen zu den erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO hervorgerufen werden.

Die für die Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

9.2.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings gleichbedeutend auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstände, Dachaufbauten, alternative Energien, überbaubare Grundstücksflächen, private Verkehrsflächen, Abstandsflächen, Einfriedungen sowie Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 6 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

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

Alternative Energien

Um den Ausbau bzw. die Förderung von regenerativen Energien weiter voranzutreiben, werden diese auch im Planungsgebiet gefördert und festgesetzt. So werden Dachanlagen auf den Gebäuden und sonstigen Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen entsprechend der maximalen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind jedoch unzulässig.

Da sich das Planungsgebiet im Karstgebiet befindet sind Erdwärmesonden nicht zulässig (siehe Leitfaden „Erdwärmesonden in Bayern“). Grundwasserwärmepumpen oder Erdwärmekollektoren sind ggf. mit Einzelfallprüfungen möglich. Eine Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut vor Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigung wird empfohlen. Die abfallrechtlichen Bestimmungen bezüglich des Erdaushubes sind unberührt ebenfalls davon zu beachten.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallzäune, Maschendrahtzäune, lebende Zäune, Mauern mit Sichtmauerwerk, Zäune aus Natursteinen oder als Steingitterkörbe zulässig. Die Höhe darf straßenseitig max. 1,20 betragen, ansonsten sind max. 2,00 m zulässig. Dies ist jeweils ab dem vorhandenen Gelände zu messen. Sockel sind bis max. 0,20 m zulässig. Am Baugebietsrand zur freien Landschaft sind diese unzulässig.

Gestaltung des Geländes

Zulässig innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zur Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, maximal jedoch bis 0,50m. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 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 aneinandertoßenden 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 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche Grünflächen in Form von Straßenbegleitgrün vorhanden. Ansonsten handelt es sich um Hausgärten. Außerdem befindet sich im Osten eine großflächige private Grünfläche.

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

9.3 Erschließung

9.3.1 Verkehr

Verkehrerschließung

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über den VLK (Verkehrsverbund Landkreis Kelheim) durch die Buslinien 2 und 4 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle liegt ca. 50 m nordöstlich des Geltungsbereiches (Haltestelle Auf dem Sand).

9.3.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

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

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation und ist insgesamt für den vorliegenden Bereich als gesichert zu betrachten. Die Verlegung zusätzlicher Abwasserleitungen ist ausschließlich für private Hausanschlüsse erforderlich.

Niederschlagswasserbeseitigung – öffentliche Grundstücksflächen

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

Niederschlagswasserbeseitigung – private Grundstücksflächen

Die Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Flächen ist vorzugsweise über eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen oder über Rückhalte- bzw. Sickereinrichtungen wie Teichanlagen, Sickermulden vorzunehmen. Die Anlage von Zisternen (sog. „Retentionszisternen“) wird empfohlen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Überlauf zur Kanalisation vorzusehen, so dass das Regenwasser gedrosselt abgeleitet werden kann.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der Altlastflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Altlastflächen, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unzulässig. Hier sind ausreichende Sicherungsmaßnahmen zum Grundwasserschutz zu treffen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers hat hier in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

Hinweise:

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

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln und zur Brauchwassernutzung heranzuziehen. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Im Bereich von Altlasten und Altlastverdachtsflächen ist auf eine punktuelle, zentrale Versickerung zu verzichten. In diesem Fall ist das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und abzuleiten.

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

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Grundwasser

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

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

Laut Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Weitere Angaben finden sich unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 81 „Geier - Eulenstraße – Überarbeitung“.

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

Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

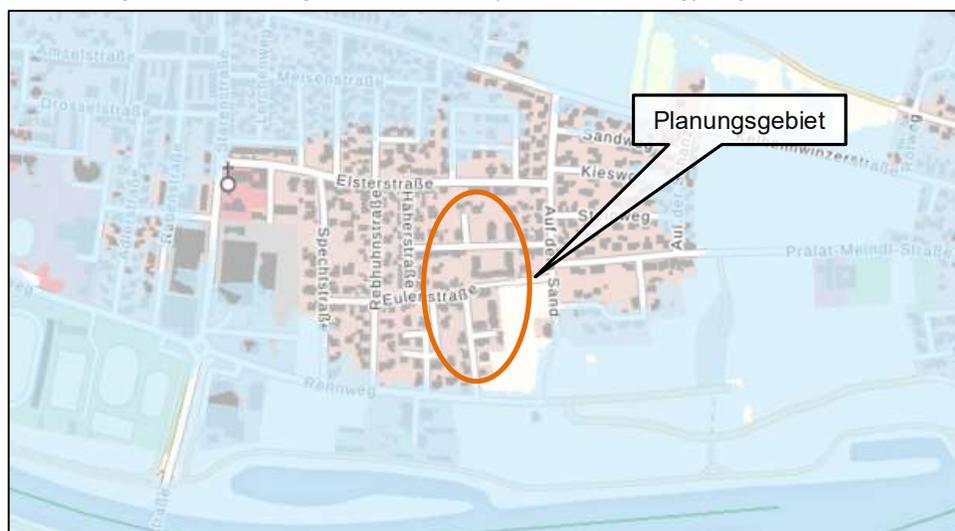
Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser

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

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bzw. des BayernAtlas PLUS liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, sowie nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig} und HQ₁₀₀. Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ₁₀₀, also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau, sichergestellt. Der Geltungsbereich liegt jedoch randlich im Süden innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Die Darstellung des HQ_{extrem} dient in erster Linie der Information. Dies bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen zu informieren.

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



Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de>; verändert KomPlan.

Rechtliche Grundlagen

In Bezug auf den Hochwasserschutz bedeutet dies am vorliegenden Standort die Auseinandersetzung mit den Gefahren des vorsorglichen Hochwasserrisikomanagements für Hochwasserextremereignisse (HQ_{extrem}). Hinsichtlich der Anforderungen auf ein HQ₁₀₀ als verbindlich sicher zu stellender Hochwasserschutz, ist der Standort jedoch nicht unterlegen und somit unter Beurteilung dieser planungsrechtlicher Voraussetzungen als „hochwassersicher“ zu beurteilen.

Risikomanagement

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 abzuclarbeiten und dann in den Handlungs- bzw. Abwägungsprozess einzustellen. Jedoch erübrigt sich am vorliegenden Standort eine im Vorfeld zu erarbeitende Abprüfung des Standortes im Hinblick der Risikoanalyse und der Risikobewertung, da sämtliche Flächen und Standorte im Stadtgebiet zwischen Donau und Kanal, diesen Hochwassergefahren grundlegend unterliegen.

Gefährdungslage

Als weiteres Prüfkriterium ist die Häufigkeit eines Hochwasserereignisses zu bewerten. Während in Bezug auf den verbindlichen Hochwasserschutz die Häufigkeit eines Regenerereignisses alle 100 Jahre (HQ₁₀₀) auftritt und als mittel einzustufen ist mit einer Wahrscheinlichkeit von 40 % innerhalb der nächsten 50 Jahre, treten extreme Regenerereignisse (HQ_{extrem}) lediglich alle 1.000 Jahre auf und sind daher als sehr seltene Ereignisse zu beurteilen. Die Wahrscheinlichkeit liegt hier bei weniger als 5 %.

Maßnahmenvorschläge

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:

- zur Infrastruktur

Infrastrukturell ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vollständig erschlossen und ausgebaut, da es sich bei der Planung um eine Überarbeitung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

- zur 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 Grundstückszufahrten orientieren sich somit auf diesem Geländeniveau. Das Gelände an sich ist dabei mehr oder weniger als eben zu beurteilen und lässt somit umfangreiche Geländeänderungen kaum zu. Im Bebauungsplan werden Auffüllungen daher bis maximal 0,5 m für zulässig erklärt.

- zur 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 Kranichstraße, der Eulenstraße der Geierstraße und des Rennweges orientieren. Aufgrund dieser Gegebenheiten hat die Stadt Kelheim sich mit der Höhenlage der geplanten Bebauung in etwa an diese Voraussetzungen zu orientieren. Die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan greift somit diese Voraussetzungen auf und definiert die Bebauung am bestehenden Gelände. Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten.

- zur 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. In Bezug auf eine klimaverträgliche Energieerzeugung ist Ziffer 7 „Klimaschutz“ zu beachten.

- Fluchtwege

Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu 4 Vollgeschossen zulässig und lassen somit eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu.

- zulässige 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 WA werden diese Auflagen erfüllt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte sowie der Standortvoraussetzungen mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweisen, kommt die Stadt Kelheim zu dem Ergebnis, dass alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen wurden und gleichzeitig wurden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.

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

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallation sollte an das Extremhochwasser (HQ_{extrem}) angepasst sein.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese in den Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht flächendeckend abgebildet werden können.

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

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

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

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

9.3.3 Energie

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) sind die

Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG, Hallstattstraße 15, 93309 Kelheim.

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

In Bezug auf eine klimaverträgliche Energieerzeugung ist Ziffer 7 „Klimaschutz“ zu beachten.

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.

9.3.4 Telekommunikation

Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

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

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

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

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

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

Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

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

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

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

Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.

9.3.5 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Abfuhrunternehmen. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

Weiterhin gibt es ein Wertstoffzentrum an der Abensberger Straße, Stadt Kelheim. Hier können Wertstoffe, Bauschutt und andere zu recycelnde Materialien entsorgt werden.

Die Öffnungszeit ist der Homepage des Landkreises Kelheim zu entnehmen.

9.4 Immissionsschutz

9.4.1 Verkehrslärm

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld verlaufen ausschließlich innerörtliche Verkehrsstraßen. Klassifizierte Straßen verlaufen nicht im Nahbereich. Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und infrastrukturell entsprechend ausgebaut.

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits auf allen Parzellen grundsätzlich Baurecht, außer auf den Parzellen 17 und 18 die sich in der Altlastenfläche KEH 29 mit der Katasternummer 27300757 befinden. Für diese beiden Flächen soll eine Neuausweisung von Wohngebietsflächen erfolgen.

Zudem umfasst der Überarbeitungsstatus des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 81 „Geier - Eulenstraße – Überarbeitung“ vornehmlich die Neuordnung der Festsetzungen zu den baulichen Anlagen sowie die Regelung der Altlastenthematik.

9.4.2 Gewerbelärm

Südlich des Geltungsbereiches gibt es Gewerbegebietsflächen. Im Zuge dieser Planung erfolgt keine Veränderung der Bestandssituation. Eine Beurteilungsrelevanz hinsichtlich Gewerbelärm wird daher gegenwärtig nicht gesehen.

9.4.3 Sport- und Freizeitlärm

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

9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind, zumindest in randlichen Teilbereichen des Geltungsbereiches, zu erwarten, da in der Nähe des Geltungsbereiches landwirtschaftliche Nutzflächen liegen. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld ist zu dulden. Mit zeitweisen nutzungsbedingten Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch ist zu rechnen.

9.5 Brandschutz

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

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

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

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

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

Für eventuell notwendigen Veränderungen des bestehenden Rohrnetzes bzw. die Bereitstellung von Löschwasserbehältern sind daraus entstehende Kosten von der Kommune zu tragen.

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

10 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

10.1 Grünordnerisches Konzept

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

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

10.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten /-informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021).

10.2.1 Arten und Lebensräume

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

Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es ansonsten insgesamt selten. Auf den bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet. Außerdem befindet sich im Osten eine großflächige private Grünfläche. Diese ist stellenweise verbuscht und bildet somit für viele Arten einen Lebensraum.

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

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

10.2.2 Boden

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

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

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

10.2.3 Wasser

Grundwasser:

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

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

Laut Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Weitere Angaben finden sich unter *Ziffer 5 Altlasten* der vorliegenden Begründung.

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

Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser:

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

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Jedoch liegt das Planungsgebiet teilweise in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

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

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

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

10.2.4 Klima und Luft

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

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

10.2.5 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich ist insgesamt aufgrund seiner Lage und bereits bestehenden Siedlungsnutzung und der Brachflächen anthropogen überprägt und wenig bedeutsam für das Landschaftsbild. Das Ortsbild ist in Teilbereichen geprägt von der vorhandenen überwiegend zweigeschossigen Bebauung sowie der gepflegten Hausgärten. Die visuelle Erscheinung der Siedlungen ist hier eher kleinstrukturiert und differenziert.

Eine Funktion zur Erholungseignung ist im Geltungsbereich selbst nicht gegeben.

10.3 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. Zudem liegt der Versiegelungsgrad der Planung nicht über dem Versiegelungsgrad des Bestandes.

11 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) 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 § 2 und 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) 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), zuletzt durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ (BayWG) vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.11.2021 (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 § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG (BayKompV) vom 07.08.2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U) die durch § 2 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) 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 09.12.2020 (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

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

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

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

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

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

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

ANHANG 1 Fotodokumentation - Bestand



Bild 1: Eulenstraße Blickrichtung Wendekreis.



Bild 2: Grünfläche innerhalb der Altlastenfläche KEH 4.6, Blickrichtung von Eulenstraße.



Bild 3: Kranichstraße Blickrichtung Wendekreis Eulenstraße.



Bild 4: Parzelle 17 & 18 Blickrichtung von Kranichstraße, Altlastfläche KEH 4.29.



Bild 5: Geierstraße Blickrichtung Häherstraße.



Bild 6: Kranichstraße Blickrichtung Rennweg.