

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 9

## DONAUMÜHLE DECKBLATT NR. 03

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

---

Projekt Nr.: 20-1268\_BBP\_D



Stand: 14.02.2022



# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>5</b>
1 LAGE IM RAUM.....	5
2 INSTRUKTIONSGEBIET.....	6
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	7
3.1 Veranlassung .....	7
3.2 Bestand.....	8
3.3 Entwicklung .....	9
4 RAHMENBEDINGUNGEN .....	9
4.1 Rechtsverhältnisse.....	9
4.2 Umweltprüfung .....	10
4.3 Planungsvorgaben.....	10
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	10
4.3.2 Regionalplan.....	11
4.3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	11
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm .....	12
4.3.5 Biotopkartierung .....	12
4.3.6 Artenschutzkartierung .....	12
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept.....	12
4.3.8 Schutzgebiete.....	12
4.3.9 Benachteiligte Gebiete.....	12
4.3.10 Sonstige Planungsvorgaben.....	12
4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz .....	13
4.5 Wasserhaushalt.....	13
4.5.1 Grundwasser.....	13
4.5.2 Oberflächengewässer .....	13
4.5.3 Hochwasser.....	14
4.6 Altlasten.....	18
4.7 Denkmalschutz.....	19
4.7.1 Bodendenkmäler .....	19
4.7.2 Baudenkmäler .....	19
5 KLIMASCHUTZ.....	20
<b>TEIL A) BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>21</b>
6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	21
7 ERLÄUTERUNGEN DER FESTSETZUNGEN .....	22
7.1 Vorbereitung .....	22
7.2 Nutzungskonzept .....	22
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	23
7.4 Örtliche Bauvorschriften .....	23
7.5 Innere Verkehrserschließung .....	24
7.6 Grünfläche .....	25
7.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & zur Entwicklung der Landschaft	25
8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	25
8.1 Verkehr .....	25
8.1.1 Bahnanlagen .....	25
8.1.2 Straßenverkehr.....	25
8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	25
8.1.4 Geh- und Radwege.....	25
8.2 Abfallentsorgung .....	26
8.3 Wasserwirtschaft.....	26
8.3.1 Wasserversorgung .....	26
8.3.2 Abwasserbeseitigung.....	26

8.4	Energieversorgung.....	26
8.5	Telekommunikation.....	27
9	BRANDSCHUTZ.....	30
10	IMMISSIONSSCHUTZ .....	31
10.1	Verkehrsimmissionen .....	31
10.2	Sport- und Freizeitimmissionen .....	31
10.3	Gewerbliche Immissionen .....	31
10.4	Landwirtschaftliche Immissionen.....	32
11	FLÄCHENBILANZ.....	32
12	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	32
13	VERFAHRENSVERMERKE.....	33

## **TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN..... 33**

14	VERANLASSUNG .....	34
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG .....	34
15.1	Naturräumliche Lage .....	34
15.2	Geländeverhältnisse / Topographie/ Geogefahren.....	34
15.3	Potentielle natürliche Vegetation .....	34
15.4	Reale Vegetation .....	34
15.5	Biotopausstattung .....	35
15.6	Boden .....	35
15.7	Wasser .....	35
15.8	Klima/ Luft .....	35
15.9	Landschaftsbild/ Erholungseignung .....	35
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....	36
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	36
17.1	Verkehrsflächen.....	36
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	36
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen .....	37
	17.3.1 Öffentliche Grünflächen.....	37
	17.3.2 Private Grünflächen .....	37
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	37
18.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen .....	37

## **VERWENDETE UNTERLAGEN ..... 38**

19	QUELLEN.....	38
20	ANHANG .....	39

Anhang 1: Lageplanausschnitt aus dem Bebauungsplan Donaumühle, Inkrafttreten am 13.05.1965, Architekturbüro Kritschel

Anhang 2: Immissionsschutztechnischer Bericht, Schallgutachten, IFB Eigenschenk GmbH, Stand 06.05.2021

Anhang 3: Artenschutzrechtliche Beurteilung, Flora + Fauna Partnerschaft, Stand 06.10.2021

Anhang 4: Retentionsraumberechnung, Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 09.11.2021

### **HINWEIS:**

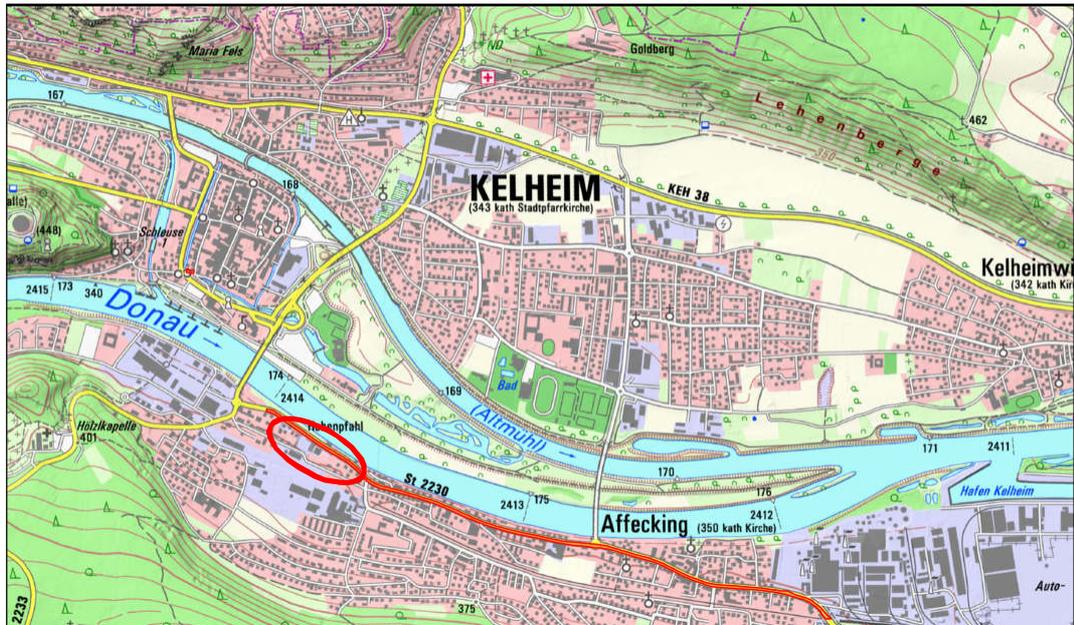
**Aufgrund der erheblichen Datengröße werden die zuvor aufgelisteten ANHÄNGE in einem separaten Dokument zur Verfügung gestellt. Der Anhang 1 bis 4 ist als Bestandteil der Begründung zu betrachten.**

## EINFÜHRUNG

### 1 LAGE IM RAUM

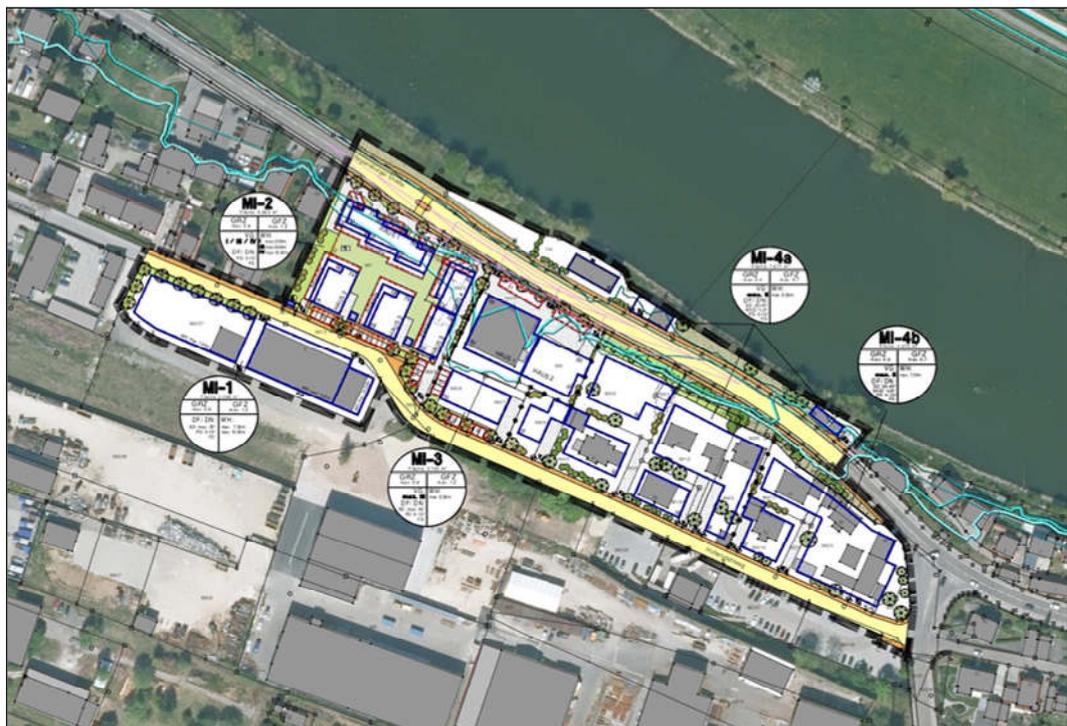
Die Stadt Kelheim liegt zentral im nördlichen Bereich des Landkreises Kelheim. Der Planungsbereich selbst ist im Süden der Stadt Kelheim angesiedelt.

#### Übersichtskarte



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

#### Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 9 „Donaumühle“ Deckblatt Nr. 03



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

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 9 „Donaumühle“ Deckblatt Nr. 03 erstreckt sich über folgende Flurstücke:

Das Plangebiet, das sich zwischen dem Südufer der Donau, der Affeckinger Straße und dem Hohenpfahlweg befindet, umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 206/2 T., 725/2 T., 725/12, 727/2, 730 T., 730/2, 730/3, 732 jeweils der Gemarkung Affecking und die Grundstücke Fl.Nrn. 960/16 T., 960/37, 960/57, 987, 987/3, 987/4, 987/5, 989/2, 989/3, 989/4, 990, 990/3, 990/5, 990/6, 990/7, 990/8, 990/10, 990/11, 990/12, 990/13, 991/2, 991/83, 992/3, 992/5, 992/6, 992/7 T., 992/8 T., 992/9, 992/10, 992/11, 993/2, 993/4, 993/5, und 993/6 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 3,2 ha und wird dabei folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Südufer der Donau (nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 725/2, 732, 725/12, 727/2 der Gemarkung Affecking und Fl.Nr. 992/7 der Gemarkung Kelheim)
- Im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 987 und Fl.Nr. 960/37 der Gemarkung Kelheim
- Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 960/37 der Gemarkung Kelheim sowie Hohenpfahlweg (südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 960/16 der Gemarkung Kelheim)
- Im Osten: Affeckinger Straße (östliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 992/8, 992/3 und 960/57 der Gemarkung Kelheim)

### Lage des Geltungsbereiches



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

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Ziel der Änderung ist die grundlegende Überarbeitung eines Teilbereiches des Ursprungsbebauungsplanes. In diesem Zusammenhang wird die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Mehrfamilienwohnen in verschiedenen Wohnungsgrößen im westlichen Teil des Geltungsbereichs auf Flurnummern 987, 989/2 und 989/4 der Gemarkung Kelheim angestrebt. Ebenso erfolgt die Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ aus dem Jahre 1965. Siehe hierzu auch einen Ausschnitt des Dokumentes im Anhang 1 der Begründung. Die entstehenden Wohnungen sollen sofort nach Fertigstellung der Planung gebaut und dem Markt unmittelbar zur Versorgung des Bedarfes zur Verfügung gestellt werden.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Bebauungsplan gänzlich zu überarbeiten und auf die zukünftigen Entwicklungsabsichten auszurichten. Hauptinhalte werden neben der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Neuausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die Parzellierung sowie der Erarbeitung eines aktuellen Festsetzungskataloges sein. Als Art der baulichen Nutzung soll das derzeit bestehende Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) als Gebietskategorie erhalten bleiben. Im Weiteren soll in Ergänzung zum Bebauungsplan auch die Grünordnung im Sinne eines integrierten Grünordnungsplans ausgearbeitet werden.

Hiermit wird dem Grundgedanken der Raumordnung und Landesplanung, die in ihren Entwicklungszielen die Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Brachflächen und die Nachverdichtung von Innerortsflächen als zu bevorzugende Entwicklungen nennt, Rechnung getragen.

Die Änderung der Bauleitplanung der Stadt Kelheim ist aufgrund der vom Gesetzgeber vorgegebenen Politik der Nachverdichtung bestehender Siedlungseinheiten und der großen Nachfrage an Wohnraum und Gewerbeflächen auch im Stadtgebiet von Kelheim, städtebaulich sinnvoll und begründet und auch auf dem gegenständlichen Grundstück auf Grund der Grundstücksgröße verträglich und gerechtfertigt.

### 3.2 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches findet sich gewachsene Siedlungsstruktur, welche sich zwischen der *Regensburger Straße* sowie dem *Hohenpfahlweg* eingliedert. Im Bestand finden sich Wohnbebauung sowie Gewerbebetriebe im Sinne eines klassischen Mischgebietes. Der Siedlungsteil ist mit Hausgärten durchgrünt, in welchen sich überwiegend Zier- und Obstgehölze befinden.

Besonderheit ist das Flurstück Nummer 987, welches sich als großflächige Baulücke darstellt. Es liegt ein Höhenunterschied zwischen dem *Hohenpfahlweg* und der *Regensburger Straße* vor. Dieser liegt im Westen bei über zehn Meter und läuft nach Osten zu Anknüpfungsbereich *Hohenpfahlweg*, *Affeckinger Straße* und *Regensburger Straße* hin aus.



Blick vom *Hohenpfahlweg* auf das bestehende Lagergebäude



Blick vom *Hohenpfahlweg* zur *Regensburger Straße* im Bereich der Baulücke



Blick vom *Hohenpfahlweg* im Bereich der Baulücke in Richtung Osten



Blick von Osten nach Westen entlang des *Hohenpfahlweges*



Blick Westen nach Osten entlang der *Regensburger Straße* im Bereich der Böschungsflächen



Blick von der *Regensburger Straße* in Richtung *Hohenpfahlweg*

### 3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme erfolgt die grundlegende Überarbeitung eines Teilbereiches des Ursprungsbebauungsplanes sowie in diesem Zusammenhang die ausschließlich an den Bedarf angepasste Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Mehrfamilienwohnen in verschiedenen Wohnungsgrößen im Stadtgebiet von Kelheim.

Dabei werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

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

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

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

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

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

#### Baurechtliche Situation:

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Von der Durchführung eines verkürzten Verfahrens wird abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim nach Abschluss des Verfahrens ist nicht notwendig, da die Gebietsart Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) unverändert bleibt.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

## 4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan, 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 m<sup>2</sup>. 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 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 § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

## 4.3 Planungsvorgaben

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

### 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

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

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

Konkret ist zielbezogen i. W. folgendes zu berücksichtigen:

#### **3. Siedlungsstruktur**

##### **3.1 Flächensparen**

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

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

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Es werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet. Auf die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird an dieser Stelle verwiesen.

### **3.2            *Innenentwicklung vor Außenentwicklung***

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

Das Planungsgebiet stellt eine Überplanung von Flächen mit Baurecht im Innenbereich dar.

### **3.3            *Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot***

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

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

Das Planungsgebiet schließt im Westen, Osten und Süden direkt an die bestehende Siedlungsstruktur an. Nördlich verläuft die Donau.

### **5.4.1            *Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen***

*(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.*

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

Das Planungsgebiet stellt eine Überplanung von Flächen mit Baurecht im Innenbereich dar. Es werden keine land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen.

## **4.3.2    Regionalplan**

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

Der Donauuferbereich nördlich der Regensburger Straße wird durch den Regionalen Grünzug Donautal tangiert. Weitere konkrete Aussagen zum Geltungsbereich selbst werden im Regionalplan nicht getroffen.

## **4.3.3    Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Die Stadt Kelheim hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan vom 22.04.2003. Der betreffende Bereich wird gegenwärtig bereits als Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) dargestellt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1999) folgende konkreten Aussagen formuliert:

##### Ziele Feuchtgebiete

Für das Donautal, zu dem das Planungsgebiet zählt, werden folgende Zielaussagen formuliert:

Verbund und Ergänzung der Feuchtflächen und Auwaldfragmente an der Donau insbesondere östlich Kelheim; Entwicklung von größeren zusammenhängenden Feuchtflächen und gewässerbegleitenden Gehölzbeständen mit naturnaher Bestockung; Optimierung der Kiesabbaustellen und Sekundärlebensräume.

##### Ziele Gewässer

Für die Donau, an die das Planungsgebiet angrenzt, werden folgende Zielaussagen formuliert:

Prüfung der Möglichkeiten zur Reaktivierung des Fließgewässercharakters der Donau östlich Kelheim; Erstellen eines ökologisch orientierten Entwicklungskonzeptes unter Einbeziehung von Altwässern und Kiesabbaustellen

#### 4.3.5 Biotopkartierung

Im Geltungsbereich selbst sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Die nächstgelegene Biotopstruktur grenzt nordwestlich des Geltungsbereiches in Form von Ufergehölzen an der Donau (Biotop Nr. 7037-1001-006) an. Die Biotopstruktur bleibt vollständig erhalten.

#### 4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet.

#### 4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Für die Region Regensburg liegt kein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) vor.

#### 4.3.8 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

#### 4.3.9 Benachteiligte Gebiete

Benachteiligte Gebiete haben für die vorliegende Planung keine Relevanz.

#### 4.3.10 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

#### 4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

##### Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

###### Gehölze

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.

###### Brachfläche

Im Zuge der ersten Offenlegung verweist die Fachstelle Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde auf die größere Brachfläche Flurnummern 987 mit extensiv genutzten Bereichen innerhalb des Geltungsbereiches, auf welcher zukünftig eine Wohnanlage entstehen soll. Aus Sicht der Fachstelle kann sich diese als Lebensraum für artenschutzrechtliche Tierarten (insbesondere Kriechtiere) eignen. Die Fachstelle verweist auf eine genauere Prüfung, mindestens Übersichtsbegehungen, hinsichtlich eines Artenvorkommens auf der entsprechenden Fläche. Daraufhin beauftragt die Stadt Kelheim den Biologen Robert Mayer, Flora+Fauna Partnerschaft mittels Übersichtsbegehung ein mögliches Artenvorkommen zu prüfen. Der Bericht der Artenschutzrechtlichen Beurteilung des Biologen liegt mit Datum vom 06.10.2021 vor mit dem Ergebnis, dass bei zwei intensiven Begehungen bei optimaler Witterung keine Reptilien beobachtet werden konnten. Der überwiegende Teil des Grundstückes besteht aus einer ebenen Kies- und Sandfläche auf welcher sich keine Strukturen befinden, welche als Versteck oder Eiablageplatz dienen würden. Der Böschungsbereich ist zudem dicht mit ruderaler Vegetation bewachsen und dadurch stark beschattet. Potentiell für Reptilien nutzbar ist lediglich der Grenzbereich zwischen den beiden Habitattypen, jedoch sieht der Biologe ein Vorkommen aufgrund der Gesamtsituation als wenig wahrscheinlich an. Das Dokument wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen und wird als Anhang 3 in die Begründung aufgenommen.

###### Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

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

###### Fazit

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

#### 4.5 Wasserhaushalt

##### 4.5.1 Grundwasser

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

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

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

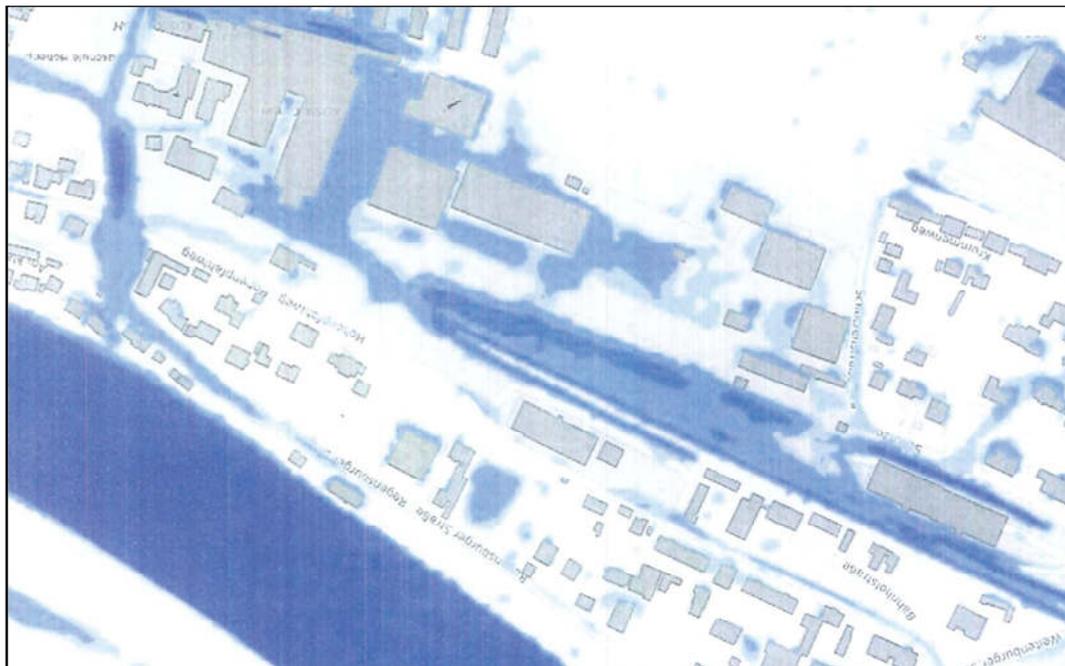
#### 4.5.2 Oberflächengewässer

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Im Norden grenzt die Donau an.

##### Schutz vor wild abfließendem Wasser

Die Stadt Kelheim verfügt über ein sich in Aufstellung befindliches Sturzflutrisikomanagement. Die vorliegenden Aufzeichnungen zeigen keine Gefahr der bestehenden Siedlungsstruktur. Es zeigt sich, dass sich das Niederschlagswasser weiter südlich liegend sowie im Bereich der Anbindung Hohenpfahlweg und Affeckinger Straße sammelt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Flurnummer 987 betroffen, welche ja aktuell noch als Brachfläche mit Böschungsf lächen verzeichnet ist. Diese wird nun ja entsprechend unter Berücksichtigung aller fachlichen Vorgaben nachverdichtet, so dass auch hier keine Gefährdung zu erwarten ist.

##### Ausschnitt aus dem vorläufigen Sturzflutrisikomanagement



Quelle: Stadt Kelheim

#### 4.5.3 Hochwasser

##### Überschwemmungsgebiete

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bzw. des BayernAtlas PLUS liegt der Geltungsbereich teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, teilweise in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, teilweise in einer Hochwassergefahrenfläche HQhäufig, teilweise in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem und teilweise in einer Hochwassergefahrenfläche HQ 100. Die Flächen überschneiden sich teilweise und sind in der Planungskarte dargestellt.

##### Allgemeine Infos

Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt. Etwaige Hochwasserschutzanlagen befinden sich entlang der Donau, jedoch nicht im Geltungsbereich oder in dessen unmittelbaren Umgebung. Eine Behinderung dieser findet durch das Vorhaben nicht statt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann am Standort selbst erfolgen; hierbei stehen ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung.

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. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG) und es sollten andere, weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden.

Zudem ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf die im Bestand vorhandenen Erschließungsstraßen *Regensburger Straße* sowie *Hohenpfahlweg* auszurichten. Ebenso verhält es sich mit der Topographie. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der vorgelagerten bestehenden Erschließungsstraße zu orientieren. Insbesondere Grundstückszufahrten orientieren sich somit auf diesem Geländeniveau. Im Ergebnis hat sich auch die Bebauung am Bestand der Erschließungsstraße sowie in Bezug der Höhenlage auf das vorhandene Gelände zu orientieren. Bei Unterkellerung der entsprechend im Überschwemmungsgebiet zu liegen kommenden Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten.

Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden.

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).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Des Weiteren wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über HW1000 zu setzen. Gebäude sollten bis zu dieser Höhe wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallationen sollten an das Hochwasser angepasst sein.

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.

Siehe zudem die Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

### Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100

#### Gefährdungslage

Als Prüfkriterium ist die Häufigkeit eines Hochwasserereignisses zu bewerten. In Bezug auf den verbindlichen Hochwasserschutz tritt die Häufigkeit eines Regenereignisses alle 100 Jahre (HQ100) auf und ist als mittel einzustufen mit einer Wahrscheinlichkeit von 40 % innerhalb der nächsten 50 Jahre.

#### Vorliegende Situation und tatsächliche Berührungspunkte

Eine bauliche Entwicklung innerhalb der Flächen des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes kann nur unter den besonderen Auflagen des Hochwasserschutzes erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan kann nicht jedes Vorhaben im Detail abarbeiten so dass hierzu auch die nachgeordneten Verfahren, die Detailplanung und entsprechenden gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich drei Teilbereiche innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets und diese lassen sich entsprechend unterteilen. Nachfolgend wird hierzu entsprechend Bezug genommen:

#### MI-4a

Der nördlich, unmittelbar am Donauufer befindliche Bereich des MI-4a definiert ausschließlich Bestandsbebauung. In diesem Bereich sind keine Ausnahmen für untergeordnete Anlagen außerhalb der definierten und mit dem Baubestand identischen Baugrenze zulässig.

#### MI-2

Im MI-2 wird eine spezielle, abgestimmte und hochwasserangepasste Bebauung sichergestellt. Die gegenständliche Bauleitplanung befasst sich zudem mit dem Thema Retentionsraum und Retentionsraumverlust hinsichtlich vorliegender baulicher Veränderungen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, um bereits in diesem Verfahren eine belastbare Aussage treffen zu können. Im Bereich der Flurnummer 987, derzeit eine Brachfläche, soll eine Nachverdichtung in Verbindung mit einer baulichen Anpassung auf der östlich benachbarten Flurnummer 989/2 entstehen. Das geplante Gebäude auf Flurnummer 987 kommt längs der Regensburger Straße zu liegen und greift in Richtung Norden etwas in den Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 ein. Im Bereich der Flurnummer 989/2 wird der Bestand rückgebaut und der geplante Neubau soll in Richtung Süden zurückversetzt und nun außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes errichtet werden. Um die auf den Grundstücken geplanten Veränderungen und Auswirkungen auf den vorliegenden Retentionsraum unter Berücksichtigung der tatsächlichen Geländehöhen neu zu ermitteln, beauftragt der Investor das Ingenieurbüro Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH. Es liegt die umfassende Retentionsraumberechnung mit Datum vom 09.11.2021 mit dem genauen Berechnungsergebnis vor. Im Bestand ist ein Retentionsraum von 657,554 m<sup>3</sup> vorhanden. Zukünftig wird ein Retentionsraum von 706,207 m<sup>3</sup> vorhanden sein. Im zukünftigen Ausbauzustand steht somit mehr Retentionsvolumen zur Verfügung als bisher. Da die zukünftig überfluten Flächen lagegleich mit den bestehenden sind, ist der Retentionsraumausgleich als gleichwertig zu betrachten. Die Anforderung nach § 78 Abs. 5 WHG für einem umfangs-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich ist vollumfänglich erfüllt.

Ausführlicher betrachtet wird der Retentionsraumausgleich im „Antrag auf wasserrechtliche Ausnahme genehmigung nach § 78 WHG zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes“, der im Zuge der Baugenehmigung eingereicht wird.

Die Berechnung wird unter Anhang 4 Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Aufgrund dessen, dass als Berechnungsgrundlage rechtlich gesehen das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet herangezogen wird muss an der Stelle jedoch darauf hingewiesen werden, dass sich dieses noch an der baulichen Struktur des ehemaligen Neukaufgeländes orientiert und tatsächlich weiter in Richtung Süden verläuft. Deshalb ist es im Zuge der Umsetzung notwendig, dass die erdgeschossig zu liegen kommende Tiefgarage zusätzlich als Retentionsraum und flutbar hergestellt werden muss. Der Grundstücksbesitzer bzw. Investor ist darüber in Kenntnis gesetzt.

Die Flächen müssen entsprechend hochwassersicher ausgebaut werden. Dies ist im Zuge der Ausführung zu berücksichtigen.

#### MI-3

Im MI-3 liegt lediglich die Bestandsbebauung mit Haus 1 südlich der Regensburger Straße stellenweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Weitere bauliche Entwicklungen sind hauptsächlich außerhalb des Überschwemmungsgebietes geplant.

### Hochwasserextremereignis HQextrem

Zudem ist in Bezug auf den Hochwasserschutz am vorliegenden Standort vor allem im Norden des Geltungsbereiches entlang der Donau die Auseinandersetzung mit den Gefahren des vorsorglichen Hochwasserrisikomanagements für Hochwasserextremereignisse (HQextrem) von Bedeutung.

### 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.

Diese Aufgaben werden von der Stadt Kelheim in jedem Verfahren abgearbeitet. 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 und sich vorliegender Standort unmittelbar südlich der Donau befindet.

### Gefährdungslage

Als Prüfkriterium ist die Häufigkeit eines Hochwasserereignisses zu bewerten. Extreme Regenereignisse (HQ-extrem) treten 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 Bereich einer möglichen Überschwemmung im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf die nördlich im Bestand vorhandene Regensburger Straße ausgerichtet. Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

#### - zur Topographie

Als weitere zwingende Vorgabe ist mit dem Standort die damit verbundene Topographie zu nennen. Die entsprechenden Grundstücke sind auf die Höhenlage der *Regensburger Straße* auszurichten. Insbesondere die Grundstückszufahrt orientiert sich somit auf diesem Geländeniveau. Dabei ergibt sich zudem ein Geländesprung von bis zu 11,50 Metern in Richtung Süden zu Anbindung am *Hohenpahlweg*.

#### - zur Bebauung

Der Standort grenzt unmittelbar an vorhandene Siedlungsentwicklungen an, die sich mit der vorhandenen Bebauung entweder am natürlichen Gelände, am Straßenniveau der *Regensburger Straße* sowie am *Hohenpahlweg* orientieren. Aufgrund dieser Gegebenheiten hat die Stadt Kelheim sich mit der Höhenlage der geplanten Bebauung in etwa an diese Voraussetzungen zu orientieren. 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.

- Fluchtwege

Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen zulässig und lassen somit eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu. Die bestehenden Gebäude lassen mit zwei Vollgeschossen ebenfalls eine Fluchtmöglichkeit 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 MI mit zulässigen Nutzungen wie Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden diese Auflagen erfüllt.

Sonstiges

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

#### 4.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sind weder der Stadt Kelheim noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes Kelheim zu entnehmen. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## 4.7 Denkmalschutz

### 4.7.1 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 falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Im Geltungsbereich selbst und im näheren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden.

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.

### 4.7.2 Baudenkmäler

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich ca. 540 m nordwestlich:

Lage	Denkmalnummer	Beschreibung
ca. 540 m nordwestlich	D-2-73-137-116	Ehem. Herzogsschloss, jetzt Landratsamt, zweigeschossiger Bau mit Halbwalmdach, mit Gebäudeflügeln nach Süden, mächtige Strebe- pfeiler zur Flussseite, über mittelalterlichem Kern, 17./18. Jh.; Rest des mittelalterlichen Bergfrieds, unregelmäßiges Buckelquadermauerwerk, 12./13. Jh., in den Neubau der 1960er Jahre einbezogen.

## 5 KLIMASCHUTZ

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

Kelheim in seiner bisherigen Funktion als Klimakommune beabsichtigt dabei dieser Vorreiterrolle gerecht zu werden und einen weiteren Ausbau voranzutreiben. Ziel ist es, im Verantwortungsbereich der städtischen Liegenschaften, eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bis zum Jahr 2020 um mindestens 40 % zu erzielen sowie den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken. Die Stadt Kelheim übernimmt dabei vielfältige Aufgaben als Verbraucher & Vorbild, Planer & Regulierer, Versorger & Anbieter sowie als Berater & Promoter, um bei der Gestaltung zukünftiger Strategien mitzuwirken.

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

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

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

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

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu prüfen.

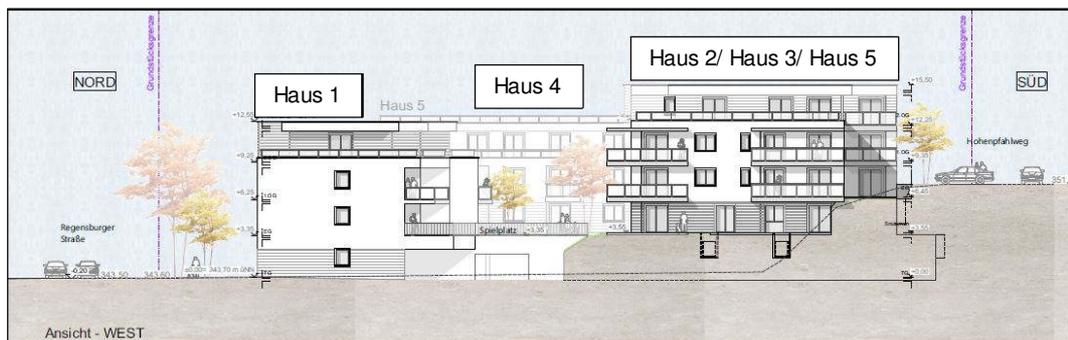
## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Bei vorliegendem Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Überarbeitung eines Bebauungsplanes aus dem Jahr 1965. Der Geltungsbereich stellt sich überwiegend als gewachsene und alteingesessene Siedlungsstruktur dar. Ausschlaggebend für die vorliegenden Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch das Deckblatt Nr. 3 ist die Tatsache, dass sich die Flurnummer 987, das ehemalige Neukaufgelände, welche sich als großflächige Baulücke inmitten des Stadtgebietes darstellt sowie das Grundstück in Kombination mit den unmittelbar östlich liegenden Flurnummern 989/2 sowie 989/4 im Sinne einer für den Standort angemessenen Nachverdichtung entwickelt werden soll. Dies geschieht unter Berücksichtigung aller wichtigen Faktoren, welche bei einer Überarbeitung eines bereits mit Baurecht beschriebenen Siedlungsgebietes im Bestand von Nöten ist.

So werden die topografischen Verhältnisse und die vorgegebenen Anschlusspunkte an das vorhandene Verkehrsnetz vollumfassend aufgegriffen. An der Stelle wird darauf verwiesen, dass der Standort durch die bestehende Infrastruktur, zusammengesetzt aus der *Regensburger Straße*, der *Affekinger Straße* und des *Hohenpahlweges* als sicher gestellt zu betrachten ist. Zusätzlich wird aktuell die *Regensburger Straße* überplant. So soll im Weiteren im Bereich des Geltungsbereiches eine Querungshilfe vorgesehen werden um die Fußgängerführung zu optimieren. Zusätzlich werden die Straße, die Geh- und Radwege ertüchtigt und optimiert.

So ergibt sich für die Nachverdichtung eine für den Standort passende und sich in die Topographie einfügende höhengestaffelte Bebauung. Eine Unterkellerung des Geländes in dem Sinn findet nicht statt und die Tiefgarage/ Keller wird erdgeschossig ausgebildet. Im Norden entlang der *Regensburger Straße* ergibt sich eine mitunter viergeschossige Bebauung, welche sich aufgrund der überdeckten Tiefgarage im rückwärtigen „Innenhof“ als dreigeschossige Bebauung fortführt. Im Süden entlang des *Hohenpahlweges* ergibt sich eine dreigeschossige Bebauung, welche sich dann im „Innenhof“ als viergeschossig staffelt. Zur besseren Erläuterung anbei die Ansicht der Century 3 Europe GmbH, welche für den Investoren im der Bauleitplanung nachgelagerten Verfahren die Detailplanung übernimmt.



Quelle: Century 3 Europe GmbH

Die Aufrechterhaltung des am Standort vorherrschenden Mischgebietscharakters wird forciert und agiert mit der vorgesehenen Teilnutzungsgliederung dementsprechend, um für die Nutzer und Bewohner die optimalen Voraussetzungen und Bedingungen eines ausgewogenen Mischungsverhältnisses von Arbeiten und Wohnen zu schaffen. So sollen Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Wohnnutzung einhergehen.

Die Zwangspunkte des Immissionsschutzes in Bezug auf Gewerbe- und Verkehrslärm werden abgeprüft und integriert. Ebenso verhält es sich mit den Belangen des Hochwasserschutzes, auf welche die Planung vollumfassend angepasst werden soll.

Die vorliegende Bauleitplanung dient zudem auch der Ausrichtung des Festsetzungskataloges hinsichtlich des Bebauungsplanes und aber auch hinsichtlich einer Grünordnung auf die aktuelle Rechtslage.

## 7 ERLÄUTERUNGEN DER FESTSETZUNGEN

### 7.1 Vorbereitung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr.9 „Donaumühle“ durch das Deckblatt Nr. 03. Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

### 7.2 Nutzungskonzept

#### Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt keine geeigneten Entwicklungen am vorgesehenen Standort für den Ortsteil dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

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

Bauliche Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
MI-1	max. 0,6	max. 1,0
MI-2	max. 0,6	max. 1,2
MI-3	max. 0,6	max. 1,2
MI-4a sowie MI-4b	max. 0,4	max. 0,7

Aufgrund der vorherrschenden Topographie, der optimalen Höhenentwicklung sowie einer sinnvollen Nachverdichtung sind zwischen zwei und vier Vollgeschosse zulässig.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Wandhöhen definiert. Festgelegt sind nachstehende Wandhöhen:

- im MI-1: max. 7,50 m  
max. 15,50 m
- im MI-2: max. 9,50 m  
max. 12,50 m
- im MI-3: max. 9,50 m
- im MI-4a: max. 8,50 m
- im MI-4b: max. 7,50 m

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden gilt eine höchst zulässige Wandhöhe von 3,50 m. Die Wandhöhe ist zu messen ab bestehender Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben. Innerhalb des Geltungsbereiches ist in vorliegender Situation die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Eine Grenzbebauung ist nur für Doppelhäuser sowie für Zubehöranlagen wie Garagen, Carports und Nebengebäuden zulässig. Diese Zubehöranlagen sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Diese Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO begründet sich darin, dass die Stadt Kelheim im Bereich der Nachverdichtung eine umfassendere Abstandsflächenregelung zur seitlichen Grenzbebauung in Richtung 1 H der Wandhöhe anstrebt und an der Stelle für verträglicher erachtet. Dies soll im Kontext einer innerstädtischen Nachverdichtung im Einklang mit der gewachsenen Bestandssituation sowie einer weitherhin ausreichenden Belichtung der Bestandsbebauung und der geplanten Gebäude erfolgen. Ein Mindestabstand von 3,00 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen ist einzuhalten.

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

### 7.4 Örtliche Bauvorschriften

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

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

#### Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Bei Zubehöranlagen wie Garagen, Carports und Nebengebäuden ist ein Sattel-/ Pult- und Flachdach zulässig. Neben den gängigen Ziegel- oder Betondachsteinen in Rot, Rotbraun, Anthrazit und Grau ist beim Flach- und Pultdach auch ein Metaldach oder ein Gründach zulässig. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.

Bei Gebäuden im MI-1 und MI-3 ist ein Sattel-/ Pult- und Flachdach zulässig. Neben den gängigen Ziegel- oder Betondachsteinen in Rot, Rotbraun, Anthrazit und Grau ist auch ein Metaldach oder ein Gründach zulässig. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.

Bei Gebäuden im MI-2 ist ein Pult- oder Flachdach zulässig. Dieses ist als Metaldach oder Gründach zulässig. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.

Bei Gebäuden im MI-4 ist ein Sattel-/ Walm-/ Zelt-/ Pult- und Flachdach zulässig. Neben den gängigen Ziegel- oder Betondachsteinen in Rot, Rotbraun, Anthrazit und Grau ist auch ein Metaldach oder ein Gründach zulässig. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.

### Alternative Energien

Um die Verwendung erneuerbarer Energien auch im privaten Bereich zu fördern, werden Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen. Bei geneigten Dachformen sind Anlagen entsprechend der ausgebildeten Dachneigung zu errichten. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind ausschließlich bei Flachdachausbildung zulässig.

### Einfriedungen und Sichtschutz

In Anbetracht der innerörtlichen Lage sind neben Holzzäune und lebende Zäune auch Metallzäune und Gabionen zulässig. Die Höhe der jeweiligen Einfriedung darf zur Straßenseite hin höchstens 1,00 m über der OK Erschließungsfläche betragen. Als seitliche und rückwärtige Begrenzung ist eine Höhe bis zu 2,00 m ab fertigem Gelände möglich. Sockel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,20 m zulässig. Sockel stellen jedoch ein Hindernis für Kleinsäuger dar und sind demnach, wenn möglich, nicht zu priorisieren.

Ein Sichtschutz kann zur Wahrung von Privatsphäre zur Trennung von Terrassen und Balkonen erbracht werden. Die Ausführung ist in Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

### Gestaltung des Geländes

Auf Grund des stark abfallenden Geländes sind im MI-1 und MI-4a und MI-4b Abgrabungen bis zu 2,00 m und Aufschüttungen bis zu 1,50 m zulässig. Im MI-2 und MI-3 befinden sich zudem topographische Verhältnisse und Böschungen welche Abgrabungen bis zu 3,00 m und Aufschüttungen bis zu 1,50 m bzw. bis zu 2,50 m zulassen. Im Hinblick auf Stützmauern ist auszuführen, dass diese in Form von Sichtbeton, Steingitterkörben (Gabionen) und Natursteinmauern errichtet werden dürfen. Die Höhe ist hier auf 1,50 m über der fertigen Geländeoberfläche zu begrenzen. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Die Höhenangaben rechtfertigen sich durch das bewegte Gelände.

Mit den vorstehenden Maßgaben wird ein Rahmen gesteckt, der ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren zulässt und auch zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird – trotz gewisser Einschränkungen zum Beispiel bei den Dachformen –, der aber auch das Orts- und Landschaftsbild nicht außer Betracht lässt. Auf die Ziffer 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

## 7.5 Innere Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Standortes wurden bereits Aussagen in der vorliegenden Begründung unter Ziffer 6 *Städtebauliches Konzept* getroffen. Auf diese wird an dieser Stelle verwiesen. Grundsätzlich bleibt ergänzend zu sagen, dass die Haupterschließung über die bestehenden Verkehrsflächen der *Regensburger Straße*, der *Affenkinger Straße* und des *Hohenpahlweges* als sicher gestellt zu betrachten ist.

### Hinweise zur Ausführung:

Die Neuanbindung der Erschließungsstraßen im Abschnitt 1040 Station der im Betreff genannten Straße muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 5 m – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße – mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden. (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Soweit durch entwässerungstechnische Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 5,0 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den dort größtvorkommenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020“ ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BauGB).

## 7.6 Grünfläche

Öffentliche Grünflächen befinden sich seitlich der *Regensburger Straße*. Zum einen nördlich der Erschließung im Böschungsbereich zur Donau hin und zum andern südlich der Erschließung in Richtung des Kreuzungsbereiches *Affekinger* und *Regensburger Straße*, ebenfalls in Form von Böschungsf Flächen. Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünfläche werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Baum- und Strauchpflanzungen sowie Einzelgehölzpflanzungen festgesetzt. Aussagen zur Entwicklung und Pflege werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

# 8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

## 8.1 Verkehr

### 8.1.1 Bahnanlagen

Im Geltungsbereich und dessen Umgriff sind keine Bahnanlagen vorhanden.

### 8.1.2 Straßenverkehr

#### Überörtliche Verkehrsstraßen

Das Planungsgebiet befindet sich in südlicher Ortslage. Die Staatsstraße St 2230 (*Regensburger Straße*) bindet Kelheim an die Bundesstraße B 16 im Osten an. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München–Regensburg) in ca. 10 bis 15 km Entfernung mit den Anschlussstellen Bad Abbach, Hausen und Abensberg zu nennen. Über die Anschlussstelle Saalhaupt besteht weiterhin eine Anbindung an die B 15n.

#### Örtliche Verkehrsstraßen

Das Planungsgebiet ist über die *Regensburger Straße* (St 2230) im Norden sowie über den *Hohenpahlweg* im Süden zu erreichen.

### 8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Kelheim ist an das Busliniennetz der *Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim* (VKL) angebunden. Den Anschluss stellen die Linien 10, 34, 10a, 5 und 45 her. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich 200 m östlich an der *Regensburger Straße* (Abzweigung am Marterl). Direkte Verbindungen sind dadurch unter anderem in die Nachbarorte Saal/Donau und Sandharlanden und im Weiteren zu den Städten Abensberg, Mainburg und Neustadt/Donau gegeben.

### 8.1.4 Geh- und Radwege

Übergeordnete Geh- und Radwege sind im näheren Umfeld entlang der *Regensburger Straße* sowie der *Weltenburger Straße* ausgewiesen. Eine sichere fußläufige Verbindung zwischen dem Planungsgebiet und dem örtlichen Wegenetz wird durch bestehende Gehwege, welche sowohl entlang der *Regensburger Straße*, der *Affekinger Straße* als auch am *Hohenpahlweg* entlang führen, sichergestellt. Zusätzlich wird aktuell die *Regensburger Straße* überplant. So soll im Weiteren im Bereich des Geltungsbereiches eine Querungshilfe vorgesehen werden um die Fußgängerführung zu optimieren. Zusätzlich werden die Straße, die Geh- und Radwege ertüchtigt und optimiert. Die Umsetzung der Arbeiten an der *Regensburger Straße* beginnen voraussichtlich in 2021/2022.

## 8.2 Abfallentsorgung

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

Die Sammelstellen für die Wohnanlage bzw. für die geplante Nachverdichtung auf den Flurnummern 987 sowie 989/2 sind seitens des Besitzers und Investors entsprechend vorzuhalten. In der Planung sind bereits Baugrenzen für Nebengebäude vorgesehen, welche die Sammlung in der Wohnanlage intern sicherstellen können. Entsprechende Müllsammelstellen am Tag der Entsorgung sind seitens des Besitzers und Investors zum einen an der Regensburger Straße und zum anderen am Hohenpfahlweg entsprechend zu berücksichtigen und vorzusehen. Bei den restlichen Parzellen handelt es sich hauptsächlich um ein bestehendes Siedlungsgebiet mit funktionierenden Müllentsorgungsabläufen. Alle Grundstücke haben eine direkte Erschließung und Zufahrt ans öffentliche Verkehrsnetz und sind bereits versorgungstechnisch sichergestellt.

## 8.3 Wasserwirtschaft

### 8.3.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet kann über die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Kelheim ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

### 8.3.2 Abwasserbeseitigung

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation 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“) zur Regenwassernutzung 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.

#### 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 dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind die *Niederschlagswasserfreistellungsverordnung* (NWFreIV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Ableitung wild abfließenden Niederschlagswassers darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen.

## 8.4 Energieversorgung

### Elektrische Versorgung

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

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

#### Fernwärme

Im Planungsgebiet sind keine Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme vorhanden.

#### Gas

Es sind keine Versorgungseinrichtungen im Geltungsbereich bekannt.

#### Weitere Versorgungseinrichtungen (z. B. Ethylenpipeline, Freileitungen)

Es sind keine weiteren Versorgungseinrichtungen im Geltungsbereich vorhanden.

## 8.5 Telekommunikation

### Deutsche Telekom Technik GmbH

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Der Telekom ist zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Daher ist sicherzustellen, dass

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

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

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

*Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Süd, PTI 12,*

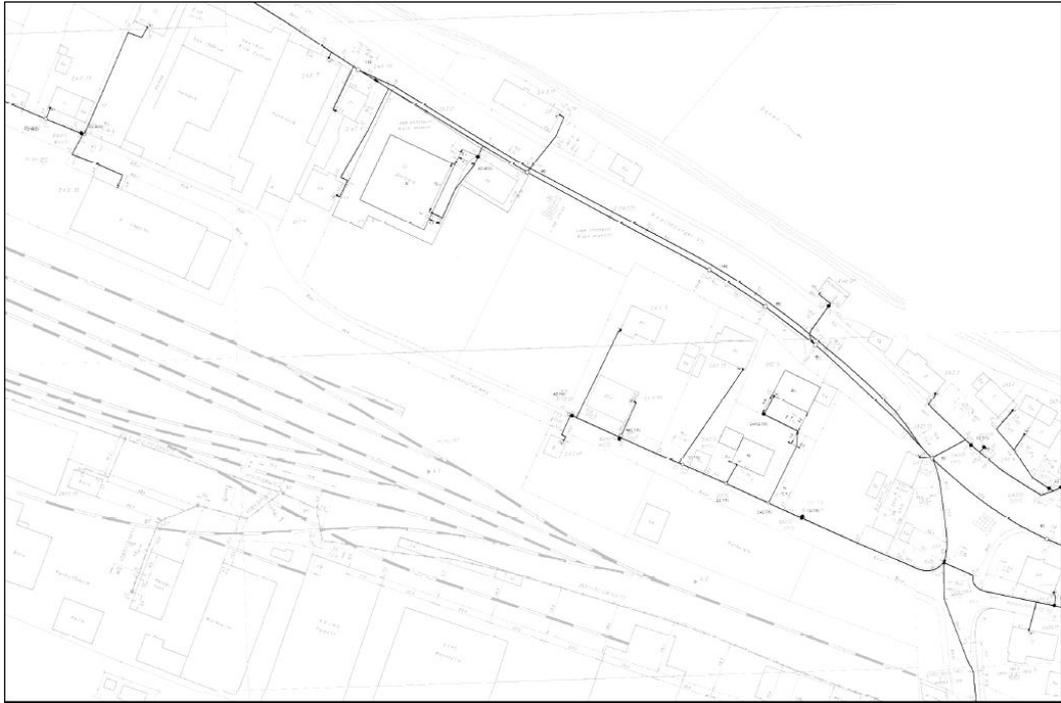
*Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747*

*Telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de*

### Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf nachfolgendem Bestandsplan dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen des Unternehmens bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, und nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt das Unternehmen drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an [TDR-S-Bayern.de@vodafone.com](mailto:TDR-S-Bayern.de@vodafone.com) um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.



Quelle: Vodafone Kabel Deutschland GmbH

## 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 sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

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

### Allgemeine Hinweise:

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIIMBL Nr. 14/2013fd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Es wird darum gebeten, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

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

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

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

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

Es muss gesichert sein, dass die Zufahrt zu den Gebäuden nicht durch Kraftfahrzeuge zugeparkt wird oder durch Gegenstände verstellt wird.

Insbesondere die Aufstellflächen für die Drehleiter der Feuerwehr müssen jederzeit verfügbar sein. Die Fahrbahn der Zufahrten muss so breit sein, dass eine vollständige (maximale) Abstützung der Drehleiter der Feuerwehr möglich ist. Die Abstützung der Drehleiter der Feuerwehr muss immer auf der befestigten Fahrbahndecke durchführbar sein. Die Aufstellflächen für die Drehleiter sollten gekennzeichnet werden und wenn möglich mit Sperrpfosten abgesperrt werden.

Die Bepflanzung mit Sträuchern, Bäume usw. muss so gestaltet sein, dass dadurch das vollständige Drehen, Heben und Senken, sowie das Ein- und Ausfahren des Leiteraufbaues nicht beeinträchtigt wird.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet. Hierfür wurde ein Schallgutachten durch die IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, Stand 06.05.2021 erstellt. Es wurden die zu erwartenden Schallimmissionen im Umgriff der Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 9 „Donaumühle durch Deckblatt Nr. 03“ prognostiziert, die durch die Regensburger Straße und das umliegende Gewerbe hervorgerufen werden. Konkret wurde geprüft, ob die immissionsschutzfachlichen Belange hinsichtlich des Schutzes vor erheblichen Belästigungen durch Lärmimmissionen sichergestellt werden können bzw. inwieweit im Untersuchungsgebiet die für Mischgebiete geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV/Orientierungswerte der DIN 18005 und Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Zudem sollte die Verträglichkeit eines Wohnbauprojekts auf der Flur Nr. 987, Flur Nr. 989/2 und Flur Nr. 989/4 Gemarkung Kelheim mit den verursachten Schallimmissionen überprüft werden. Das Dokument wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen und wird als Anhang 2 in die Begründung aufgenommen.

Nachfolgend werden unter Ziffer *10.1 Verkehrsimmissionen* sowie Ziffer *10.3 Gewerbliche Immissionen* die Erkenntnisse und das Ergebnis der Begutachtung aufgeführt.

### 10.1 Verkehrsimmissionen

Aus den Prognoseberechnungen für den Verkehrslärm gehen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie der Orientierungswerte der DIN 18005 im Geltungsbereich des Bebauungsplans hervor. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm ist bei schutzwürdiger Bebauung auf bauliche oder passive Schallschutzmaßnahmen zurückzugreifen. Betroffen sind zur Regensburger Straße hingewandte Gebäudefassaden auf den Flur-Nrn. 987, 989/2, 990/5, 990, 993/2, 993/4, 991/2, 992/5, 992/11, 992/3, 732 und 727/2 Gemarkung Kelheim. Die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm können den Rasterkarten des Schallgutachtens Auftrag Nr. 3201314 vom 06.05.2021 entnommen werden. Im Falle von schutzbedürftigen Wohnbebauungen im Bereich der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist an schutzbedürftigen Räumen zusätzlich auf eine schallgedämmte Wohnraumlüftung oder alternativ eine Belüftung über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite zurückzugreifen. Somit besteht keine Notwendigkeit das Fenster an der Fassadenseite, an der die Überschreitungen der 16. BImSchV vorliegen zur Wohnraumbelüftung zu öffnen. Der passive Lärmschutz nach DIN 4109 ist anhand eines Schallschutz-nachweise für die Außenbauteile der betroffenen Gebäude nachzuweisen.

### 10.2 Sport- und Freizeitimmissionen

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

### 10.3 Gewerbliche Immissionen

Die Gewerbelärmimmissionen wurden über Festsetzungen aus Bescheiden (vgl. Kapitel 7.4 des Gutachtens) und über eine Analyse der Lage der Betriebe sowie den gebietsspezifischen Schwellenwerten ermittelt. Die genaue Ermittlung des Gewerbelärms ist im Kapitel 7 des Gutachtens enthalten. Im Zuge einer Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 9 Donaumühle durch Deckblatt Nr. 03 soll die bestehende Baugrenze verschoben werden. In den geplanten Baugrenzen kommt es laut der Simulation zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein MI. In den östlichen Parzellen kann größtenteils der Immissionsrichtwert der TA Lärm sowie der Orientierungswert der DIN 18005 für ein WA eingehalten werden. Aufgrund des vorgesehenen Mischgebietscharakters sollten innerhalb der geplanten Baugrenzen keine Einschränkungen aufgrund des Gewerbelärms bestehen.

#### 10.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Es grenzen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen an den Geltungsbereich an oder liegen in der näheren Umgebung.

### 11 FLÄCHENBILANZ

#### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m <sup>2</sup>
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	32.426
abzgl. geplante Erschließungsflächen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentliche Verkehrsflächen (<i>Regensburger Straße, Hohenpfahlweg</i>)</li> <li>• Öffentlicher Gehweg</li> <li>• Öffentlicher Radweg</li> </ul>	23,2	7.510
abzgl. Öffentliche Grünfläche (Böschungsflächen)	4,0	1.306
Nettobaufläche <ul style="list-style-type: none"> <li>• MI-1 3.598 m<sup>2</sup></li> <li>• MI-2 5.063 m<sup>2</sup></li> <li>• MI-3 3.703 m<sup>2</sup></li> <li>• MI-4 11.246 m<sup>2</sup></li> </ul>	72,8	23.610

### 12 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.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

## 13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 9 „Donaumühle Deckblatt Nr. 03“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Von der Durchführung eines verkürzten, beschleunigten Verfahrens wird abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 10.08.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 9 „Donaumühle Deckblatt Nr. 03“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.04.2021 hat in der Zeit vom 26.05.2021 bis 29.06.2021 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2021 bis einschließlich 11.01.2022 beteiligt.

Die Stadt Kelheim hat mit Beschluss vom 14.02.2022 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.02.2022 als Satzung beschlossen.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Energienetze Südbayern GmbH
- Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e.V.
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landesbund für Vogelschutz
- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Stadtwerke Kelheim
- Staatliches Bauamt - Landshut
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
- Landratsamt Kelheim
  - Abteilung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht
  - Abteilung Städtebau
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehrewesen/ Kreisbrandrat
  - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
  - Abteilung Abfallrecht – staatlich
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Abfallrecht – kommunal
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Stadt Kelheim
  - Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
  - Fachbereich Finanzen
  - Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
  - Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- Nachbarkommunen:
  - Stadt Abensberg
  - Markt Bad Abbach
  - Gemeinde Ihrlerstein
  - Markt Langquaid
  - Stadt Neustadt an der Donau
  - Gemeinde Saal an der Donau
  - Gemeinde Sinzing
  - Markt Painten
  - Stadt Riedenburg
  - Gemeinde Teugn

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 14 VERANLASSUNG

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

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

### 15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

#### 15.1 Naturräumliche Lage

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D 61 *Fränkische Alb* (nach Ssymank) und darin innerhalb der naturräumlichen Untereinheit 082 B – *Donaudurchbruch Neuburg* (nach ABSP).

#### 15.2 Geländeverhältnisse / Topographie/ Geogefahren

Das Gelände fällt von Süden nach Norden hin ab. Dabei erstreckt es sich in einer Höhe von rund 351,5 m ü. NN südlich des *Hohenpahlweges* um ca. 11,50 m auf ca. 340,00 m ü. NN an der Donau im Norden.

#### 15.3 Potentielle natürliche Vegetation

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

Im Bereich des *Donaudurchbruches Neuburg*, dem das Planungsgebiet zugeordnet ist, würde sich ein *Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald*; örtlich mit *Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald* sowie *punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald* sowie *Vegetation waldfreier Trockenstandorte* ausbilden.

#### 15.4 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Frühjahr 2021 statt. Das Gebiet stellt sich als gewachsene Siedlungsstruktur dar. Der Siedlungsteil ist mit Hausgärten durchgrünt, in welchen sich überwiegend Zier- und Obstgehölze befinden. Seitlich der *Regensburger Straße* finden sich öffentliche Grünflächen, welche vorwiegend als Böschungsfelder ausgebildet sind. Diese sind vor allem südlich der *Regensburger Straße* von Baum- und Strauchpflanzungen überstellt.

### 15.5 Biotopausstattung

Im Geltungsbereich selbst sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Die nächstgelegene Biotopstruktur grenzt nordwestlich des Geltungsbereiches in Form von Ufergehölzen an der Donau (Biotop Nr. 7037-1001-006) an. Diese bleiben vollständig erhalten. Sonstige unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

### 15.6 Boden

Bei dem anstehenden Boden im Planungsgebiet handelt es sich um Lehme bzw. lehmige Sande. Nach der Bodenschätzung wurde bei den betroffenen Flächen Grünlandzahlen zwischen 20 und 53 festgestellt. Es werden somit teilweise Böden mit überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen. (Der Durchschnittswert Grünlandzahl liegt im Landkreis Kelheim bei 43.) Im vorliegenden Fall handelt es sich aber um die Überplanung eines innerörtlichen überwiegend bereits bebauten Areals, so dass die Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung keine Rolle spielen.

### 15.7 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein wasserführendes Oberflächengewässer. Im Norden grenzt jedoch die Donau an. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bzw. des BayernAtlas PLUS liegt der Geltungsbereich teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, teilweise in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, teilweise in einer Hochwassergefahrenfläche HQhäufig, teilweise in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem und teilweise in einer Hochwassergefahrenfläche HQ 100. Die Flächen überschneiden sich teilweise. Für Details wird auf die Ziffer 4.5.3 *Hochwasser* der vorliegenden Begründung hingewiesen. Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

### 15.8 Klima/ Luft

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

Der Geltungsbereich ist überwiegend bereits bebaut. Kaltlufttransport- oder Sammelwege bestehen daher ebenso wenig wie Frischlufttransportwege.

### 15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich ist überwiegend bereits bebaut. Vorbelastungen bestehen durch die im Planungsgebiet verlaufende Staatsstraße *St 2230*.

Visuelle Leitstrukturen und Aussichtspunkte fehlen innerhalb des Geltungsbereiches, zur ruhigen, naturbezogenen Erholung ist er nicht geeignet.

Kulturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung fehlen.

## 16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht die bestmögliche Durch- und Eingrünung des Geltungsbereiches vor, so dass die geplante Nachverdichtung visuell in das Orts- und Landschaftsbild integriert und dadurch auch ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet wird.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Durchgrünung des Wohngebietes über die Festsetzung einer Begrünung der privaten Grundstücksflächen.
- Ausbildung der befestigten Flächen in überwiegend versickerungsfähigem Material.
- Neupflanzung von straßenraumwirksamen Einzelgehölzen entlang der *Regensburger Straße* sowie des *Hohenpahlweges* zur Prägung des Ortsbildes.

## 17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen, wie der Geh- und Radweg, und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

### 17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

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

Im Ergebnis soll mit diesen Vorgaben, die Anlage von ausgedehnten Kiesflächen vermieden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Diese Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

### 17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

#### 17.3.1 Öffentliche Grünflächen

##### Straßenbegleitgrün

Diese Fläche unterliegt auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u. a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonderes Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastungen tolerant sind, Wert zu legen.

#### 17.3.2 Private Grünflächen

##### Pflanzgebote

Das grünordnerische Konzept sieht eine Eingrünung der nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen vor.

Gemäß dem Planeintrag sind auf den privaten Grundstücksflächen Einzelgehölze bzw. Baum-/ Strauchpflanzungen vorzunehmen. Zur Auswahl stehen die unter Ziffer *14 Artenlisten* der Festsetzungen durch Text aufgelisteten Gehölze.

Damit wird das Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden und nicht zuletzt wichtige Nahrungsquellen und Lebensräume zum Beispiel für Vögel geschaffen.

##### Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen, ausgeprägt als Straßenbegleitgrün und Böschungflächen, sollen als Rasen-/ oder Wiesenflächen ausgebildet werden.

##### Begrünung der Tiefgaragen im Bereich des MI-2

Im Bereich des MI-2 ist eine erdgeschossig zu liegende Tiefgaragennutzung angedacht. Die Überdachung der Tiefgarage soll gleichzeitig als Aufenthaltsfläche genutzt werden. Die Flächen sind entsprechend als Rasen-, Wiesen-, oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Aufenthaltsbereiche und den Spielplatzbereich zulässig. Zur Begrünung und Durchgrünung sind Einzelbereiche wie der Spielplatz mit Strauchpflanzungen zu begleiten. Aufgrund der Statik wird auf die Vorsehung und Überstellung von Einzelgehölzen verzichtet.

##### Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

## 18 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 nach § 13a BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

## VERWENDETE UNTERLAGEN

### 19 QUELLEN

#### 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. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 [BGBl. I S. 4147] geändert worden ist

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

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

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 [GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I], die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 [GVBl. S. 74] geändert worden ist

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 [GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U], das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 [BGBl. I S. 2585], das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 [BGBl. I S. 3901] geändert worden ist

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

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

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 9.12.2020 [GVBl. S. 640] geändert worden ist

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

#### GUTACHTEN

IFB Eigenschenk GmbH (06.05.2021): Immissionsschutztechnischer Bericht, Deggendorf.

Flora + Fauna Partnerschaft (06.10.2021): Artenschutzrechtliche Beurteilung, Regensburg.

Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH (09.11.2021): Retentionsraumberechnung, Landshut.

## SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

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/bayematlas>*

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: Lageplanausschnitt aus dem Bebauungsplan Donaumühle, Inkrafttreten am 13.05.1965, Architekturbüro Kritschel

Anhang 2: Immissionsschutztechnischer Bericht, Schallgutachten, IFB Eigenschenk GmbH, Stand 06.05.2021

Anhang 3: Artenschutzrechtliche Beurteilung, Flora + Fauna Partnerschaft, Stand 06.10.2021

Anhang 4: Retentionsraumberechnung, Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 09.11.2021

**HINWEIS:**

**Aufgrund der erheblichen Datengröße werden die zuvor aufgelisteten ANHÄNGE in einem separaten Dokument zur Verfügung gestellt. Der Anhang 1 bis 4 ist als Bestandteil der Begründung zu betrachten.**