

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 10

HOHENPFAHL-WEST DECKBLATT NR. 11

STADT

KELHEIM

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n

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

Projekt Nr.: 19-1173_BBP_D



Stand: 13.02.2023 – Entwurf II

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG	5
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	8
4 RAHMENBEDINGUNGEN	8
4.1 Rechtsverhältnisse.....	8
4.2 Umweltprüfung	9
4.3 Planungsvorgaben	9
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	9
4.3.2 Regionalplan.....	10
4.3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	11
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm	11
4.3.5 Biotopkartierung	11
4.3.6 Artenschutzkartierung	11
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept.....	11
4.3.8 Schutzgebiete.....	11
4.3.9 Benachteiligte Gebiete.....	11
4.3.10 Sonstige Planungsvorgaben.....	11
4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz	12
4.5 Wasserhaushalt.....	12
4.5.1 Grundwasser	12
4.5.2 Oberflächengewässer	12
4.5.3 Hochwasser.....	13
4.6 Altlasten	13
4.7 Denkmalschutz.....	14
4.7.1 Bodendenkmäler	14
4.7.2 Baudenkmäler	14
5 KLIMASCHUTZ.....	15
 TEIL A) BEBAUUNGSPLAN.....	 16
6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	16
6.1 Vorbereitung	17
6.2 Nutzungskonzept	17
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
6.4 Örtliche Bauvorschriften	18
6.5 Innere Verkehrserschließung	20
6.6 Grünfläche	20
6.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.....	20
7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	21
7.1 Verkehr	21
7.1.1 Bahnanlagen	21
7.1.2 Straßenverkehr.....	21
7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	21
7.1.4 Geh- und Radwege.....	21
7.2 Abfallentsorgung	21
7.3 Wasserwirtschaft.....	22
7.3.1 Wasserversorgung	22
7.3.2 Abwasserbeseitigung.....	22
7.4 Energieversorgung.....	23
7.5 Telekommunikation.....	24

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
8 BRANDSCHUTZ.....	25
9 IMMISSIONSSCHUTZ	26
9.1 Verkehrsimmissionen	26
9.2 Sport- und Freizeitimmissionen	26
9.3 Gewerbliche Immissionen	26
9.4 Landwirtschaftliche Immissionen	27
10 FLÄCHENBILANZ.....	27
11 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	30
12 VERFAHRENSVERMERKE.....	31
TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN.....	32
13 VERANLASSUNG	32
14 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG.....	32
14.1 Naturräumliche Lage	32
14.2 Geländeverhältnisse / Topographie/ Geogefahren.....	32
14.3 Potentielle natürliche Vegetation	32
14.4 Reale Vegetation	33
14.5 Boden	33
14.6 Wasser	33
14.7 Klima/ Luft	33
14.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	34
15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	34
16 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	35
16.1 Verkehrsflächen	35
16.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	35
16.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen	35
16.3.1 Öffentliche Grünflächen.....	35
16.3.2 Private Grünflächen	36
17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	36
VERWENDETE UNTERLAGEN	37
18 QUELLEN.....	37
19 ANHANG	39

Anhang 1: Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg, Stand Oktober 2020

Anhang 2: Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Landshut, Stand 12.05.2021

Anhang 3: Lageplanausschnitt aus dem Bebauungsplan Hohenpfafl-West, Inkrafttreten am 15.09.1966, Architekturbüro Kritschel

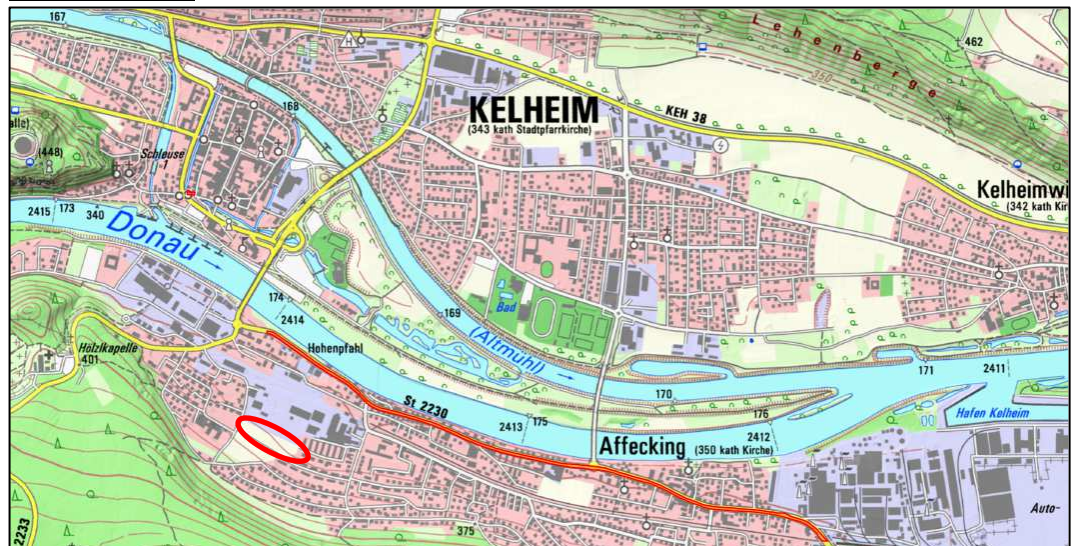
Anhang 4: Bestandsplan, KomPlan, Stand September 2019

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

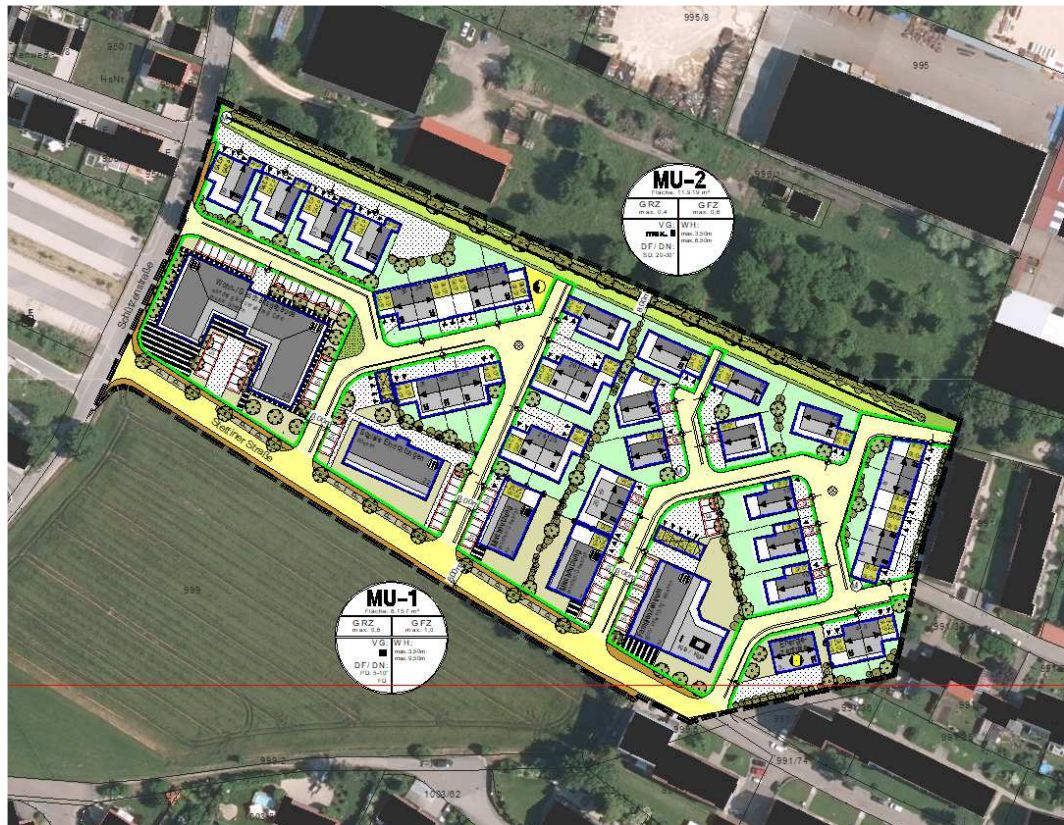
Die Stadt Kelheim liegt zentral im nördlichen Bereich des Landkreises Kelheim. Der Planungsbereich selbst ist im Süden der Stadt Kelheim angesiedelt.

Übersichtskarte



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

Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ Deckblatt Nr. 11“



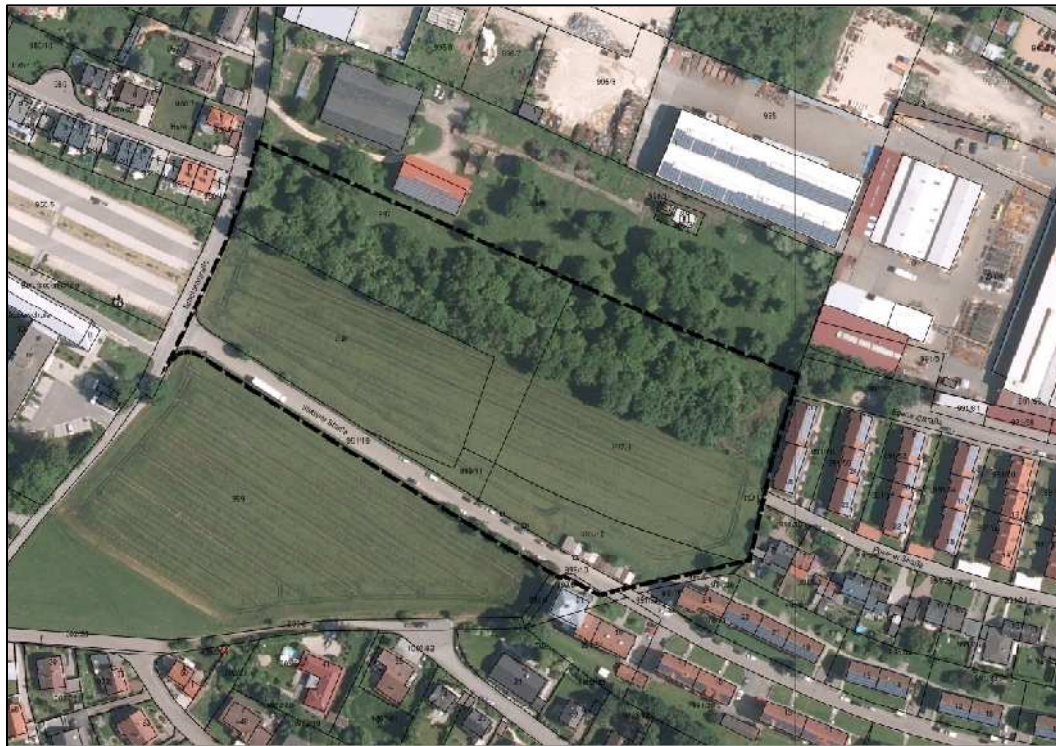
Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Planungsgebiet, da in Kelheim an der Stettiner Straße/ Schützenstraße liegt, umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 991/19 Teilfläche, Fl.Nr. 997, Fl.Nr. 997/1, Fl.Nr. 998, Fl.Nr. 999/10 Teilfläche, Fl.Nr. 999/11 und Fl.Nr. 999/12 alle der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von 28.345 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 997 sowie der Fl.Nr. 997/1 der Gemarkung Kelheim;
- Im Westen: Schützenstraße, westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 991/19, 997 und 998 der Gemarkung Kelheim;
- Im Süden: Stettiner Straße, südliche Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 991/19 und Fl.Nr. 999/10 der Gemarkung Kelheim;
- Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 997/1 und Fl.Nr. 999/12 der Gemarkung Kelheim.

Lage des Geltungsbereiches



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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 11 soll unter anderem auf den Grundstücksflächen der Fl.Nr. 997, Fl.Nr. 997/1, Fl.Nr. 998, Fl.Nr. 999/11 und Fl.Nr. 999/12 der Gemarkung Kelheim, eine innerstädtische Nachverdichtung und Umnutzung der bisherigen Planungsziele erwirkt werden. Aktuell sieht der rechtskräftige Bebauungsplan hier eine Gewerbenutzung sowie ein Mischgebiet vor.

In dem Baugebiet an der Stettiner Straße sind nun Entwicklungen mit einer Durchmischung aus Wohnen in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern und nichtstörendem Gewerbe, sowie sozialen Einrichtungen und schulischen Einrichtungen geplant. Außerdem soll im Planungsgebiet ein Familienzentrum mit Kindergarten, Kinderkrippe und ergänzender Verwaltung sowie pädagogischen Einrichtungen entstehen und die Möglichkeit für weiteren sozial nutzbaren Wohnraum in Form von altersgerechtem, barrierefreiem Wohnen sowie Mehrgenerationswohnen, sozialem Wohnungsbau und betreutem Wohnen geschaffen werden. Zudem wird im Plangebiet Platz für eine Energiezentrale vorgesehen. Da die Umgebungsbebauung um den Bereich des Antragsgebietes bereits eine Mischbebauung, bestehend aus einem Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO), einem Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO), einem Allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) und einem Gebiet für Schulen und öffentliche Einrichtungen aufweist, soll im betreffenden Standort als Art der baulichen Nutzung zukünftig ein „Urbanes Gebiet“ (MU) nach § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Im Ergebnis soll hierdurch neben der grundsätzlichen Umnutzung auch ein näheres Heranrücken von Wohnen zu gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden, soweit dies die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben durch die Bestandsanwesen zulassen. Die Stettiner Straße innerhalb des Geltungsbereiches wird überplant und neu geordnet. Im Weiteren soll in Ergänzung zum Bebauungsplan auch die Grünordnung im Sinne eines integrierten Grünordnungsplans ausgearbeitet werden.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen ist aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen bei der Stadt Kelheim notwendig und dringend geboten. Derzeit kann die Stadt Kelheim dem Markt kein einziges Grundstück für eine Wohnbebauung zur Verfügung stellen und zeitgleich liegen der Stadt über 215 Anfragen für ein Baugrundstück vor. Bei der überwiegenden Anzahl der anfragenden Personen handelt es sich um Personen die der Gruppe der 18- bis 40 Jährigen („Junge Familien“) zuzuordnen sind. Das bedeutet, dass vor allem von dieser Personengruppe derzeit in Kelheim ein verstärktes Interesse und eine verstärkte Nachfrage an Wohnbauland vorhanden ist. Auch ist nach regelmäßiger Befragung der Bauplatzsuchenden festzustellen, dass das klassische Einfamilienhaus das mit Abstand begehrteste Bauobjekt ist. Ergänzend sei hier angeführt, dass es durch verschiedene in der Vergangenheit durchgeführte Bauleitplanverfahren und ausgeführte Baumaßnahmen, sowie noch in der Zukunft anstehende Planungen, zu einer sehr guten Versorgungssituation mit überwiegend barrierefreiem Wohnraum in Form von größeren und kleineren Wohnungen in Kelheim gekommen ist und weiterhin kommen wird. Derzeit werden in Kelheim ca. 150 Wohnungen in den verschiedensten Größen gebaut, weitere sind in der Zukunft in Planung. Währenddessen klafft die Nachfrage und das Angebot an Einzelhaus- und Doppelhausbauplätzen groß auseinander, da die Nachfrage hier riesig ist, das Angebot jedoch fast gegen null geht. Auch an anderen angrenzenden Standorten ist gegenwärtig eine fehlende Verfügbarkeit von Einfamilienhaus- und Doppelhausbauplätzen auf dem Markt festzustellen, da vorhandene baureife Grundstücke von den Eigentümern dem Markt nicht zur Verfügung gestellt werden. Dies betrifft unter anderem die gegenwärtig bestehenden Baugebiete „Auf der Röte“ und „An der Kirche (neu)“. In der Stadt Kelheim besteht deswegen gegenwärtig dringend weiterer Handlungsbedarf, insbesondere an der Entwicklung von kostengünstigem Bauland in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Doppelhäusern.

Zwischen der ersten und der zweiten Offenlegung ergeben sich überarbeitete Planungsüberlegungen, welche auch aufgrund einer geänderten Eigentumssituation entstehen. Der nun vorliegende Entwurf spiegelt die Interessen der Stadt Kelheim vollumfassend wider.

3.2 Bestand

Der südliche Bereich wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt, der nördliche Bereich wies einen geschlossenen Gehölzbestand aus jungen und mittelalten, gelegentlich auch älteren Gehölzen (überwiegend Ahorn, Weiden) auf, welcher zwischenzeitlich gerodet wurde. Eine Begutachtung bezüglich des speziellen Artenschutzes wurde im Vorfeld durchgeführt. Siehe hierzu auch Ziffer 4.4 *Aussagen zum speziellen Artenschutz* in der Begründung. Das Gelände fällt von Süden nach Norden bzw. Nordwesten und Nordosten hin ab. Auf den Bestandsplan unter Anhang 4 wird verwiesen.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme soll eine innerstädtische Nachverdichtung mit einer Durchmischung aus Wohnen und nichtstörendem Gewerbe sowie sozialen Einrichtungen als Umnutzung der bisherigen Planungsziele in diesem Teil des Stadtgebietes der Stadt Kelheim (Gewerbenutzung sowie Mischgebiet) geschaffen werden.

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 Artenschutzes.

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. 10 „Hohenpfahl-West Deckblatt Nr. 11“ 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 von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO in ein Urbanes Gebiet (MU nach § 6 a BauNVO) erfolgt im Nachgang des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

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 m². Dies errechnet sich auf Grundlage der Nettobaufläche und einer zulässigen GRZ 1 in Ergänzung mit der GRZ 2 mit einer Überschreitung bis zu 50 v.H. jedoch höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,8 was vorliegend gemäß nachfolgender Auflistung einer zulässigen Gesamtgrundfläche von 13.678 m² entspricht. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE in m ²	x	GRZ (GRZ 1 + GRZ 2)	ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
Nettobaufläche – MU-1	7.564	x	0,8 (0,6 + 0,2)	6.051
Nettobaufläche – MU-2	12.035	x	0,6 (0,4 + 0,2)	9.628
Zulässige Gesamtgrundfläche				15.679 m²

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 Nordwesten, Norden und Osten direkt an die bestehende Siedlungsstruktur an.

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.

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.

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 als Gewerbegebiet und Mischgebiet dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO in ein Urbanes Gebiet (MU nach § 6 a BauNVO) erfolgt im Nachgang des Bauleitplanverfahrens.

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, die im Norden des Planungsgebietes verläuft, 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 und auch im näheren Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches und im näheren Umfeld 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 wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch Büro Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg, Stand Oktober 2020 (siehe Anhang) erstellt. Da ein Gehölzbestand zu entfernen war, wurden Untersuchungen zu potenziell betroffenen Vogelarten durchgeführt.

Das gutachterliche Fazit lautet wie folgt:

Im Planungsgebiet wurden keine planungsrelevanten Arten angetroffen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sind damit nicht einschlägig.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung wurden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Gehölzfällungen durften nur außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

Artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten waren nicht notwendig.

4.5 Wasserhaushalt

4.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

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 in ca. 350 m Entfernung verläuft die Donau.

Starkregenereignisse/ Schneeschmelze sowie Schutz vor wild abfließendem Wasser

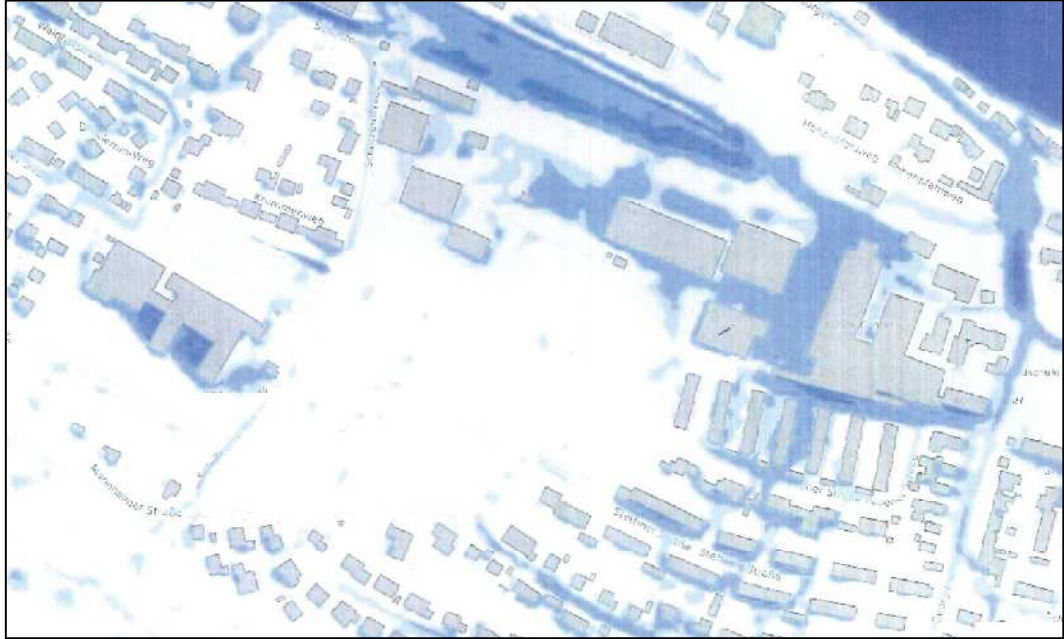
Die Stadt Kelheim verfügt über ein in Aufstellung befindliches Sturzflutrisikomanagement. Die vorliegenden Aufzeichnungen zeigen keine Gefahr der bestehenden Siedlungsstruktur. Aufgrund des doch hängigen Geländes ist für das Planungsgebiet bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze wild abfließendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen.

Demnach sind die Parzellen entsprechend so auszubilden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet wird. Der Tiefpunkt des Geltungsbereiches entlang der nördlichen Grenze innerhalb des dort angedachten Grünstreifens. Zudem wird mittels der neugeplanten Verkehrserschließung eine erforderliche Straßenentwässerung errichtet, die anfallendes Niederschlagswasser geordnet aufnehmen bzw. ableiten kann. Das Gelände vor Ort fällt von Süden nach Norden bzw. Nordwesten und Nordosten hin ab. So wird der östliche Teilbereich gesammelt in Richtung Nordwesten an die Egerlandstraße und der westliche Teilbereich wird gesammelt in Richtung Nordwesten an die Schützenstraße angebunden.

Auch das südlich angrenzende Gelände neigt sich in Richtung des Geltungsbereiches. Aus diesem Grund werden entlang der südlich angrenzenden, noch unbebauten Flächen auf Grundstück Fl.Nr. 999, vorübergehende Maßnahmen in Form einer Grabenausbildung vorgenommen, um den Standort des Änderungsbereiches zu schützen. Eine Ableitung wird dann in den Regenwasserkanal vorgenommen.

Aufgrund der getroffenen Erschließungsmaßnahmen können sich keine Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger aus der Planung ergeben.

Ausschnitt aus dem vorläufigen Sturzflutrisikomanagement



Quelle: Stadt Kelheim

4.5.3 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Nach dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG)* liegt der Geltungsbereich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, noch in einer Hochwassergefahrenfläche HQhäufig, HQextrem oder HQ 100.

Sonstiges

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

4.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen

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

Im Vorfeld wurde seitens der Munitionsbergungs GmbH Semmler ein Bericht zur Kampfmittelrisikoprüfung durch Luftbild- und Aktenauswertung, Kampfmittelvorerkundung mit Datum vom 29.01.2021 erstellt. Demnach konnte für das Projektgebiet nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen eine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Auf der gesamten Fläche besteht das Risiko auf blindgegangene Geschützgranaten zu stoßen.

Gemäß baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht somit für das gesamte Projektgebiet weiterer Erkundungsbedarf. 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. Vor Beginn der Erschließung ist demnach eine Kampfmitteluntersuchung stattfinden.

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. 700 m nordwestlich:

Lage	Denkmalnummer	Beschreibung
ca. 700 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 CO₂-Ausstoßes bis zum Jahr 2020 um mindestens 40 % zu erzielen sowie den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken. Die Stadt Kelheim übernimmt dabei vielfältige Aufgaben als Verbraucher & Vorbild, Planer & Regulierer, Versorger & Anbieter sowie als Berater & Promoter, um bei der Gestaltung zukünftiger Strategien mitzuwirken.

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

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit 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.

Im Ergebnis lässt sich in Bezug auf den Klimaschutz durch die in der Planung verankerten Auflagen und Festsetzungen folgendes aussagen:

Als Beitrag zur Verbesserung der Kleinklimas am Standort, wird in die Festsetzungen als verbindliche Auflage die Ausgestaltung von Gründächern bei alle Zubehöranlagen für Garagen, Carports und Nebengebäuden aufgenommen.

Für alle anderen Gebäude erfolgt eine verbindliche Vorgabe in dieser Hinsicht nicht, jedoch werden Dachbegrünungen als mögliche Bedachung bei Pult- und Flachdächern im MU-1 noch aufgenommen.

Sämtliche Gebäude der Hauptnutzungszwecke sind zudem primär für die Erzeugung regenerativer Energienutzungen vorgesehen. Aus diesem Grund wurde in der Planung ein Anteil von mind. 30 % der Dachflächen für die Errichtung von Solar- oder Photovoltaiknutzungen festgesetzt.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen über Zisternen zu sammeln und zusätzlich für die Brauchwassernutzung zur Verfügung zu stellen. Ein Überlauf in die öffentliche Kanalisation erfolgt dann gedrosselt in einem verträglichen Maß.

Ebenso ist in der Planung nun verankert, dass alle privaten Grundstückszufahrten und Zugänge in einem versickerungsfähigen Pflasterbelag auszubilden sind. Zudem wird die Versiegelung im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß reduziert. Vorgesehen ist die multifunktionalen Randstreifen entlang der Entwässerungslinien ebenfalls in einem versickerungsfähigen Pflasterbelag auszubilden. Auch dies wird in der Planung entsprechend festgesetzt.

Somit kann die Stadt insgesamt am Standort einen verträglichen Beitrag zur Klimaanpassung im Stadtgebiet leisten und insgesamt das Gebiet angemessen auf die zukünftigen Anforderungen der Stadtplanung ausrichten.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die topografischen Verhältnisse, welche in Form einer Hanglage von Süden nach Norden bzw. Nordwesten und Nordosten hin vorliegt, sowie die vorgegebenen Anschlusspunkte an das vorhandene Verkehrsnetz. Damit sind besondere Anforderungen an die Straßenführung, Gebäudestellungen und gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers zu stellen. Zudem wird eine Eingliederung an die bestehende Bebauung im Osten und Westen bzw. auch entsprechende optische Abschirmung gegenüber dem Gewerbegebiet im Norden forciert.

Die überörtliche Verkehrserschließung ist von Norden her über die Staatsstraße St2230 sprich der *Regensburger Straße*, *Affekinger Straße*, *Georg-Kerschensteiner-Straße* und die *Stettiner Straße* und von Westen her über die über die *Weltenburger Straße* und die *Schützenstraße* sichergestellt. Die innere Erschließung, sprich die verkehrsberuhigten Wohnstraßen orientieren sich wie zuvor erwähnt ebenfalls an der Topographie und nehmen durch geschwungene Führung die Geländeverhältnisse auf und wickeln den Verkehr mitunter im Ringstraßensystem ab.

Mitunter topographisch bedingt gliedert sich der Geltungsbereich in zwei Bauabschnitte. Im Osten definiert sich über die Parzellen 1 bis 20 der Bauabschnitt 1 und im Westen definiert sich über die Parzellen 21 bis 39 der Bauabschnitt 2. Im Weiteren ist auch angedacht, dass die Bauabschnitte nacheinander realisiert werden können und unabhängig voneinander funktionieren und erschlossen sind. Die Gebäude fügen sich mittels ausgefeilter Parzellierung und Terrassierung ins Gelände ein. So wird der Höhenunterschied unmerklich ausgeglichen und überzogene Stützwandkonstruktionen werden vermieden. Die Gebäude sind daher mal giebel-, mal traufständig an der Erschließungsstraße orientiert. Die Dachlandschaft beschränkt sich im MU-2 auf das klassische Satteldach sowie im Bereich vom MU-1 auch auf Pult- und Flachdächer. Dies sorgt für ein ruhiges, homogenes Gesamtbild.

Durch die Umplanung erfolgt zum einen die Umnutzung des im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Mischgebietes, um die städtebauliche Zielsetzung am Standort im Hinblick einer baulichen Nachverdichtung sowie eines angemessenen Heranrückens in Bezug von wohnlicher Nutzung zu Arbeiten zu ermöglichen. Aus diesem Grund hat die Stadt Kelheim die Gebietskategorie des Urbanen Gebietes gewählt, welches im Ergebnis auch ein ausgewogenes Flächenverhältnis von wohnlichen zu nicht wohnlichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht. Zielsetzung der Stadt Kelheim ist es darüber hinaus, den Standort mehr in Richtung dringend benötigten Wohnraum in unterschiedlich verdichteter, flächensparender Ausbildung und Struktur zu ermöglichen sowie zusätzlich Raum für ein Familienzentrum mit Kindertagesstätte/ Kindergarten, Handels-/ Büro- oder Verwaltungsnutzungen, Gastronomie, soziale Einrichtungen, einer Energiezentrale, Einzelhandel sowie vergleichbaren nicht gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Grundsätzlich ist eine Kombination von wohnen und nicht wohnen anzustreben.

Das Gebiet ist in zwei Teilnutzungsbereiche, dem MU-1 und dem MU-2 untergliedert. Das MU-1 grenzt unmittelbar an die Stettiner Straße an und greift mit der Geschossigkeit die etwas massivere Bestandsbebauung weiter östlich in der Stettiner Straße auf. So sind zwingend drei Vollgeschosse, ausgebildet in Erdgeschoss und zwei Obergeschossen zulässig. Ausnahme bildet im Bereich der Parzelle 2 ein eingeschossiger Bereich, welcher im Weiteren als Kinderbetreuungseinrichtung angedacht ist. Auf Parzelle 23 soll mitunter aufgrund der Nähe der weiter westlichen liegenden Berufs- und Fachoberschule eine Kombi aus Geschäfts-/ und Wohngebäude, auch inklusive Gastronomie entwickelt werden. Im MU-2 hingegen ist eine zweigeschossige Bebauung möglich in der Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss. Es werden dort überwiegend Einzel- und Doppelhäuser aber auch Reihenhäuser angeboten.

Damit wird im Gesamten der ungebremsen, hohen Nachfrage nach Häusern, aber andererseits auch mit der Bereitstellung von Wohnungen den Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und der Zunahme von Familien-/ Paar- und Singlehaushalten entsprochen.

6.1 Vorbereitung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Kelheim im Zuge einer Überarbeitung eines bestehenden Bebauungsplanes.

Durch die vorliegende qualifizierte Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

6.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Urbanes Gebiet entsprechend § 6a BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

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

Innerhalb des MU-1 ist gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO auf den Grundstücken der Parzellen 1 bis 3 und 21 bis 23 ein Anteil von mind. 40 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche oder nicht-wohnliche Nutzungen zu verwenden.

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
MU-1	max. 0,6	max. 1,0
MU-2	max. 0,4	max. 0,6

Bei Zubehöranlagen und Anbauten ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Bei den Gebäuden im MU-1 sind drei Vollgeschosse zwingend. Bei den Gebäuden im MU-2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

- Zubehöranlagen max. 3,50 m,
- Anbauten max. 4,00 m,
- Gebäude im MU-1 9,50 m,
- im MU-2 6,50 m.

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

Der hierfür geltende Höhenbezugspunkt ist jeweils auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist hierbei zulässig.

6.3 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 – unabhängig der einzelnen Bautypen – ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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

Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO. Dies bedeutet, dass ein Mindestabstand von 3,00 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen einzuhalten ist. Ausnahmen bilden hier nur zulässige Grenzbebauungen für Doppelhäuser und Hausgruppen sowie für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäude. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist das fertige Gelände.

Im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung kann ausgesagt werden, dass diese aufgrund der leicht versetzten Anordnung der Gebäude noch eine ausreichende Belichtung gewährleistet bleibt.

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

6.4 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 und Dachaufbauten sowie Grenzbebauung, regenerative Energien, Einfriedungen, Sichtschutz, die Gestaltung des Geländes und Werbeanlagen.

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

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.

Bei Zubehöranlagen wie Garagen, Carports und Nebengebäuden sind als Dachform ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 10° sowie ein Flachdach zulässig. Dabei ist als Dachdeckung ausschließlich ein extensives Gründach zulässig.

Bei Anbauten sind als Dachform ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 10° sowie ein Flachdach zulässig. Zulässig ist die Ausführung als Foliendach, als Metalldeckung oder als Gründach.

Bei den Gebäuden ist im MU-1 als Dachform ein Pult- oder Flachdach mit einer Dachneigung von 5° bis 10° zulässig. Als Deckung sind Metaldächer oder auch Gründächer zulässig. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig. Ortgang und Traufe dürfen einen Dachüberstand von max. 1,00 m aufweisen und Überdachungen bei Balkonen oder Terrassen dürfen einen Dachüberstand von max. 2,50 m aufweisen.

Bei den Gebäuden ist im MU-2 ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Die gängigen Deckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen in Rot, Rotbraun, Anthrazit und Grau sind zulässig. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig. Ortgang und Traufe dürfen einen Dachüberstand von max. 1,00 m aufweisen und Überdachungen bei Balkonen oder Terrassen dürfen einen Dachüberstand von max. 2,50 m aufweisen.

Dachaufbauten selbst sind grundsätzlich unzulässig.

Grenzbebauung

An der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude und bauliche Anlagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung sowie Wandhöhe aufeinander abzustimmen und einheitlich auszubilden.

Regenerative Energien

Zur Förderung der regenerativen Energienutzung ist innerhalb des Geltungsbereiches je Gebäude ein Anteil von mind. 30 % mit Solar- oder Photovoltaikmodule zu belegen. Bei geneigten Dachformen sind die Modulanlagen entsprechend der ausgebildeten Dachneigung zu errichten. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind ausschließlich bei Flachdach 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 abfallenden Geländes sind Abgrabungen bis zu 1,50 m und Aufschüttungen bis zu 1,00 m zulässig. Im Hinblick auf Stützmauern ist auszuführen, dass diese in Form von Sichtbeton, Steingitterkörben (Gabionen) und Natursteinmauern errichtet werden dürfen. Die Höhe ist hier auf 1,00 m über der fertigen Geländeoberfläche zu begrenzen. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Die Höhenangaben rechtfertigen sich durch das bewegte Gelände, welches von Süden nach Norden bzw. Nordwesten und Nordosten hin abfällt, und ermöglichen eine bequeme Terrassierung des Geländes auf Grundlage der angedachten Aufparzellierung.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich im MU-1 zulässig und dürfen nur an den Fassadenflächen der Gebäude errichtet werden. Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbestehlen oder Fahnenmasten sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

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 **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

6.5 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.

Im Hinblick auf die Straßenbreite ist auszuführen, dass die Stettiner Straße als Haupteerschließung eine Breite von 6,00 m umfasst. In Ergänzung findet sich beidseitig ein öffentlicher Gehweg und einseitig ist zusätzlich noch ein Parkstreifen für Längsparker vorgesehen. Die verkehrsberuhigten Wohnstraßen haben eine Gesamtbreite von 6,00 m. So ist ungehinderter Gegenverkehr, aber auch Gehen am Rand möglich.

Aufgrund der geschwungenen Formen und Straßenabwicklung der Wohnstraßen wird der Straßenverkehr zu einer verlangsamenden Fahrweise gezwungen, da die Straßenabschnitte nicht auf längere Distanzen zu überschauen sind. Im Ergebnis leistet die geplante Straßenführung einen wichtigen Beitrag zu einem qualitätsvollen Wohnen indem sie Verkehrslärm reduziert und für ein risikoverminderndes Verkehrsgeschehen sorgt.

Ein Durchkommen für Müllfahrzeuge ist grundsätzlich gewährleistet. Alle Parzellen erhalten einen Anschluss an das beschriebene Straßensystem. Teils erfolgt dieser im Sinne eines Hinterliegergrundstückes über die gemeinsam genutzte private Erschließungsfläche mehrerer Parzellen.

6.6 Grünfläche

Öffentliche Grünflächen in Form von Straßenbegleitgrün befinden sich seitlich der *Stettiner Straße* oder im Bereich der geplanten Erschließung innerhalb des zweiten Bauabschnittes. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches findet sich ebenfalls eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche, welche als Grünstreife wirkt. Aussagen zur Entwicklung und Pflege werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

6.7 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.

7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

7.1 Verkehr

7.1.1 Bahnanlagen

Im Geltungsbereich und dessen Umgriff sind keine Bahnanlagen vorhanden.

7.1.2 Straßenverkehr

Überörtliche Verkehrsstraßen

Das Planungsgebiet befindet sich in südlicher Ortslage. Die Staatsstraße St 2230 (*Regensburger Straße*) bindet Kelheim an die Bundesstraße B16 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 Stettiner Straße im Süden, die Schützenstraße im Westen sowie über die Posener Straße im Osten zu erreichen.

7.1.3 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 nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich ca. 350 m nordöstlich (Kelheim Grundschule Hohenpfahl) bzw. ca. 400 m nordöstlich 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.

7.1.4 Geh- und Radwege

Übergeordnete Geh- und Radwege sind im näheren Umfeld nur entlang der *Regensburger Straße* sowie der *Weltenburger Straße* ausgewiesen. Eine sichere fußläufige Verbindung zwischen dem Planungsgebiet und dem örtlichen Wegenetz wird durch bestehende Gehwege sichergestellt.

7.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Zudem werden gemäß Planeintrag für Hinterliegergrundstücke entsprechend geeignete Müllsammelstellen ausgewiesen. Diese sind dann später bei der Umsetzung des Baugebietes entsprechend zu errichten.

7.3 Wasserwirtschaft

7.3.1 Wasserversorgung

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

7.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Zudem wird mittels der neugeplanten Verkehrserschließung eine erforderliche Abwasserbeseitigung in Form von Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung errichtet und somit geordnet abgeleitet. Das Gelände vor Ort fällt von Süden nach Norden bzw. Nordwesten und Nordosten hin ab. So wird der östliche Teilbereich gesammelt in Richtung Nordwesten an die Egerlandstraße und der westliche Teilbereich wird gesammelt in Richtung Nordwesten an die Schützenstraße angebunden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mit Anschluss an die bestehende Kanalisation in der Egerlandstraße für den gesamten Standort und kann grundsätzlich sichergestellt werden. Details hierzu sind zwischenzeitlich über ein detailliertes Erschließungskonzept des Abwasserzweckverbandes im Raum Kelheim erarbeitet und aufeinander abgestimmt. Die Prüfung der Bestandskanalisation zur Aufnahme der weiteren baulichen Entwicklung kann zwischenzeitlich ebenfalls stattgefunden und kann im Ergebnis das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Vorfeld wurde bereits der anstehende Boden durch das IB Schröfl, Mallersdorf-Pfaffenberg, mittels vier Rammkernbohrungen und zwei Sondierungen erkundet. Demnach ist der Untergrund voraussichtlich lehmig in wechselnder Zusammensetzung. Dies schließt die Möglichkeit einer vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken höchstwahrscheinlich aus.

So sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung ggf. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger und gedrosselter Überlauf in das öffentliche, neu zu errichtende Entwässerungssystem, sprich in den Regenwasserkanal, vorzusehen.

Die vollständige Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung. Zwischenzeitlich wurde jedoch das Entwässerungskonzept, erarbeitet durch den Abwasserzweckverband im Raum Kelheim mit dem aktuellen Bebauungsplan abgeglichen. Details zur Umsetzung sind dann dem detaillierten Konzept zu entnehmen. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist jedoch grundsätzlich sichergestellt.

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.

7.4 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*.

Im Zuge der ersten Offenlegung sagt die Fachstelle aus, dass im Geltungsbereich Platz von ca. 5 x 9,5 m für eine Trafostation mit den Maßen von ca. 3,6 x 8,4 m benötigt wird. So wird gemäß Planeintrag im Bereich des zweiten Bauabschnittes eine entsprechende Fläche für eine Trafostation vorgesehen.

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

Ob und welche Gasleitungen im Geltungsbereich vorhanden sind wird im Zuge des Verfahrens und der Fachstellenbeteiligung noch abgestimmt. Im Zuge der ersten Offenlegung erfolgte seitens der entsprechenden Fachstelle keine Rückmeldung.

Weitere Versorgungseinrichtungen (z. B. Ethylenpipeline, Freileitungen)

Es sind keine weiteren Versorgungseinrichtungen im Geltungsbereich vorhanden.

Energiezentrale

Im Weiteren wird im Bereich der Parzelle 3 Platz für eine Energiezentrale vorgesehen. Inwieweit diese ausgebaut und genutzt werden kann wird auf Ebene der Detailplanung in Verbindung mit anderen Abhängigkeiten konkretisiert.

7.5 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.
- dass „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

8 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. AllIMBL Nr. 14/2013lfd. 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.

9 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.

9.1 Verkehrsimmissionen

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.

9.2 Sport- und Freizeitimmissionen

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

9.3 Gewerbliche Immissionen

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Hohenpfahl West" durch das Deckblatt Nr. 11 durch die Stadt Kelheim wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock & Partner", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 25.07.2022 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten ist als Anhang 2 der Begründung vollumfassend einzusehen und ist als Bestandteil der Verfahrensunterlagen zu betrachten.

Dabei wurden Lärmprognoseberechnungen zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durchgeführt, die durch die nördlich bzw. westlich gelegenen gewerblichen und kommunalen Nutzungen im Geltungsbereich hervorgerufen werden. Ziel dabei war es, den Nachweis zu führen, dass der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzung auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu keiner Einschränkung der praktizierten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandsschutzes dieser Betriebe führen kann. Die prognostizierten anlagenbezogenen Beurteilungspegel wurden mit Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein urbanes Gebiet verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Heranrücken der schutzbedürftigen Nachbarschaft die praktizierten Betriebsabläufe der benachbarten gewerblichen und kommunalen Nutzungen nicht einschränkt bzw. gefährdet.

Das Gutachten kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass die städtebaulichen Schallschutzziele auch ohne die Abschirmwirkung der geplanten Wall—Wand-Kombination, die als räumliche Trennung sowie als Sichtschutz in Richtung der nördlich angrenzenden Betriebe vorgesehen ist, als erfüllt anzusehen sind.

Festsetzungen zum Schallschutz sind daher nicht erforderlich.

Ungeachtet dieser rein rechtlichen Beurteilung bzw. Situation, wird die Stadt Kelheim jedoch zum Schutz der Gewerbenutzungen entlang der Nordbegrenzung des Änderungsbereiches, angrenzend zu den im Bestand vorhandenen gewerblichen Betrieben, eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Wall-/ Wandkombination in einer Höhe von 5,0 bis 5,5 m errichten. Hierdurch werden einerseits Immissionen aus dem Gewerbegebiet abgeschirmt und andererseits die Erdgeschoss- und Obergeschossenebenen der geplanten Wohnnutzungen geschützt.

9.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden.

10 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz - Gesamt

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches		28.344
abzgl. Verkehrsflächen - Bestand Stettiner Straße		2.383
Bruttobaufläche – Neuplanung (BA 1 und BA 2)	100,0	25.961

Flächenbilanz – BA 1 und BA 2

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m²
Gesamtfläche – BA 1 und BA 2	100,0	25.961
abzgl. Verkehrserschließungsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen - geplante Straßen und Wegeflächen - Fläche für Trafostation	16,5	4.279
abzgl. Grünflächen - Straßenbegleitgrün - Abschirmung und Grünstäur in Richtung Norden	8,0	2.083
Nettobaufläche – Parzellen 1-39 - MU-1 (7.564 m²) - MU-2 (12.035 m²)	75,5	19.599

Einwohnerentwicklung - Gesamt

BA 1-Gesamt = **80 Einwohner**

BA 2-Gesamt = **90 Einwohner**

Gesamt = **170 Einwohner**

BAUABSCHNITT 1Flächenbilanz

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m²
Gesamtfläche – BA 1	100,0	11.998
abzgl. Verkehrserschließungsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen - geplante Straßen und Wegeflächen	16,2	1.946
abzgl. Grünflächen - Abschirmung und Grünzäsur in Richtung Norden	6,9	826
Nettobaufläche – Parzellen 1-20	76,9	9.226

Grundstücksgrößen

PARZELLE	FLÄCHE (M²)	PARZELLE	FLÄCHE (M²)	PARZELLE	FLÄCHE (M²)
1	727	8	306	15	416
2	1.821	9	304	16	400
3	601	10	415	17	456
4	253	11	421	18	442
5	278	12	415	19	250
6	268	13	498	20	250
7	308	14	397		
Gesamt: 9.226 m²					

Die durchschnittliche Parzellengröße liegt bei **440 m²**.

Einwohnerentwicklung

Anzahl der Parzellen: **20 Stk.**

Anzahl der angesetzten Wohneinheiten:

Parzelle 1	4 WE	2,0 E / WE	8 Einwohner
Parzelle 2	8 WE	2,0 E / WE	16 Einwohner
Parzelle 3	---	---	---
Parzellen 4 bis 9, 19 bis 20	8 WE	3,0 E / WE	24 Einwohner
Parzellen 10 bis 18	9 WE	3,5 E / WE	32 Einwohner
20 Grundstücke-Gesamt			80 Einwohner

Gesamt = **80 Einwohner**

BAUABSCHNITT 2Flächenbilanz

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m²
Gesamtfläche –BA 2	100,0	13.963
abzgl. Verkehrserschließungsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen - geplante Straßen und Wegeflächen - Fläche für Trafostation	16,7	2.333
abzgl. Grünflächen - Straßenbegleitgrün - Abschirmung und Grünstäsur in Richtung Norden	9,0	1.257
Nettobaufläche – Parzellen 21-39	74,3	10.373

Grundstücksgrößen

PARZELLE	FLÄCHE (M²)	PARZELLE	FLÄCHE (M²)	PARZELLE	FLÄCHE (M²)
21	744	28	432	35	315
22	1.457	29	346	36	384
23	2.815	30	214	37	384
24	269	31	325	38	384
25	344	32	263	39	389
26	269	33	365		
27	344	34	330		
Gesamt: 10.373 m²					

Die durchschnittliche Parzellengröße liegt bei **520 m²**.

Einwohnerentwicklung

Anzahl der Parzellen: **19 Stk.**

Anzahl der angesetzten Wohneinheiten:

Parzelle 21	4 WE	2,0 E / WE	8 Einwohner
Parzelle 22	8 WE	2,0 E / WE	16 Einwohner
Parzelle 23	10 WE	2,0 E / WE	20 Einwohner
Parzellen 24 bis 27, 29 bis 35	11 WE	3,0 E / WE	33 Einwohner
Parzellen 36 bis 39	4 WE	3,5 E / WE	13 Einwohner
19 Grundstücke-Gesamt			90 Einwohner

Gesamt = **90 Einwohner**

11 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Erschließungskosten für die gesamte Maßnahme sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Für die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

Privatunternehmen (Investor)

- Straßenplanung aller öffentlichen Verkehrsflächen.
- Abwasserbeseitigung für Schmutzwasserkanalisation,
- Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasserbeseitigung.

Stadtwerke Kelheim

- Wasserversorgung,

Stadtwerke Kelheim

- Stromversorgung.

Energienetz Bayern GmbH

- Erdgasversorgung.

Deutsche Telekom

- Telekommunikation.

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

12 VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 10 „Hohenpfahl-West Deckblatt Nr. 11“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Von der Durchführung eines verkürzten Verfahrens wird abgesehen.

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 02.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 10 „Hohenpfahl-West Deckblatt Nr. 11“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____._____. ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB für den Vor-entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.10.2020 hat in der Zeit vom 26.05.2021 bis 29.06.2021 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2022 bis einschließlich 22.09.2022 beteiligt.

Aufgrund verschiedener Änderungen und Anpassungen wird der Entwurf II des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.02.2023 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.03.2023 bis einschließlich 03.04.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

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

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden 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
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
- Zweckverband Wasserversorgung Rottenburger Gruppe
- 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 Ihrlenstein
 - Markt Langquaid
 - Stadt Neustadt an der Donau
 - Gemeinde Saal an der Donau
 - Gemeinde Sinzing
 - Markt Painten
 - Stadt Riedenburg
 - Gemeinde Teugn

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

13 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Planung eines Urbanen Gebietes 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.

14 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

14.1 Naturräumliche Lage

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D 61 *Fränkische Alb* (nach Ssyman) und darin innerhalb der naturräumlichen Untereinheit 082 A – *Hochfläche der Südlichen Frankenalb* (nach ABSP).

14.2 Geländeverhältnisse / Topographie/ Geogefahren

Geländeverhältnisse/ Topographie

Das Gelände fällt von Süden nach Norden bzw. Nordosten hin ab. Dabei erstreckt es sich in einer Höhenlage von rund 365 m ü. NN im Süden um ca. 8,5 m auf ca. 365,5 m ü. NN im Nordosten.

Geogefahren

Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Glaser (Referat 102, Tel. 0821/9071-1390).

14.3 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 der *Hochfläche der Südlichen Frankenalb*, der 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.

14.4 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Herbst 2019 statt. Der südliche Bereich wird als Maisacker genutzt, der nördliche wies einen geschlossenen Gehölzbestand aus jungen und mittelalten, gelegentlich auch älteren Gehölzen (überwiegend Spitz-Ahorn, Weiden mit Beimischung von Birken, Holunder, Kirschen, Liguster u.ä.) auf, die zwischenzeitlich gerodet wurden. Eine Begutachtung bezüglich des speziellen Artenschutzes wurde im Vorfeld durchgeführt. Siehe hierzu auch Ziffer 4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz in der Begründung. Im Süden im Bereich der straßenbegleitenden Böschungen sind weitere junge bis mittelalte Gehölze (Kastanie, Esche, Fichte Obstgehölze, Ahorn, Hartriegel u.ä.) vorhanden, die nicht erhalten werden können. Höhlen oder Stammanrisse wurden nicht gesichtet. Das Gelände fällt von Süden nach Norden bzw. Nordwesten und Nordosten hin ab. Auf den Bestandsplan im Anhang wird verwiesen.

Biotopausstattung

Im Geltungsbereich selbst und auch im näheren Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Sonstige unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind ebenfalls nicht vorhanden.

14.5 Boden

Bei dem anstehenden Boden im Planungsgebiet handelt es sich um Lehme. Nach der Bodenschätzung wurde bei den betroffenen Flächen Ackerzahlen zwischen 45 und 52 festgestellt. Es werden somit teilweise Böden mit geringfügig überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen. (Der Durchschnittswert Ackerzahl liegt im Landkreis Kelheim bei 51.) Im vorliegenden Fall handelt es sich aber um die Überplanung von innerörtlichen Flurstücken, für die bereits Baurecht besteht, so dass die Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung keine Rolle spielen.

Zur Erkundung der anstehenden Böden wurden durch das IB Schröfl, Mallersdorf-Pfaffenberg, vier Rammkernbohrungen und zwei Sondierungen durchgeführt. Nach den Untersuchungsergebnissen muss auf dem Gelände mit Lehmen in wechselnder Zusammensetzung gerechnet werden, anthropogene Auffüllungen wurden nicht erkundet. Die Lehme weisen eine für Gründungen zumindest erforderliche steife Konsistenz ab einer Tiefe von ca. 5 m unter derzeitiger Geländeoberkante auf.

14.6 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein wasserführendes Oberflächengewässer. Im Norden in ca. 350 m Entfernung verläuft die Donau.

Nach dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) liegt der Geltungsbereich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, noch in einer Hochwassergefahrenfläche HQhäufig, HQextrem oder HQ 100. Für Details wird auf die Ziffer 4.5.3 *Hochwasser* der vorliegenden Begründung hingewiesen. Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

14.7 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 wird als Acker genutzt, vorhandene Gehölzbestände wurden größtenteils bereits gerodet. Kaltlufttransport- oder Sammelwege bestehen aufgrund der umgebenden Bebauung ebenso wenig wie Frischlufttransportwege.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima und Luft wird in der Summe als gering (Kategorie I) eingestuft; angesetzt wird der obere Wert.

14.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich stellt sich als Acker und Rodungsflächen dar. Vorbelastungen bestehen durch die im Norden angrenzende Gewerbenutzung.

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

Kulturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung fehlen ebenso.

Das Planungsgebiet wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung (Kategorie I, oberer Wert) eingestuft.

15 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.
- Begrünung des Straßenraums mit Einzelgehölzen.
- Ausbildung von Straßenbegleitgrün in Form von Rasen-/ oder Wiesenflächen.
- Ausbildung eines durchgängigen Grünstreifens mit einem Erdwall im Norden des Geltungsbereichs mit einer Baum-/ Strauchhecke, Einzelgehölzen sowie der Ausbildung als Blühstreifen.
- Eingrünung der Kinderbetreuungseinrichtung mittels Baum-/ Strauch-/ und Einzelgehölzpflanzungen.
- Ausbildung der befestigten Flächen in überwiegend versickerungsfähigem Material.
- Ausführung der Zubehöranlagen mit Dachbegrünung.

16 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

16.1 Verkehrsflächen

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

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

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen, 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.

16.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen 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.

16.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

16.3.1 Öffentliche Grünflächen

Vorab kann ausgesagt werden, dass sämtliche Gehölzpflanzungen und Ansaaten zu pflegen und zu erhalten sind. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen. Die Grünflächen sind ein bis zweimal im Jahr entsprechend zu mähen.

Straßenraum und Stellplatzbegrünung

Der Straßenraum ist an geeigneten Standorten zu begrünen. So finden sich innerhalb des Parkplatzstreifens entlang der Stettiner Straße Einzelgehölzpflanzungen.

Straßenbegleitgrün

Das Straßenbegleitgrün soll all Rasen-/ oder Wiesenfläche ausgebildet werden. 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.

Grünstreifen im Norden des Geltungsbereiches

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Grünstreifen vorzusehen. Innerhalb des Grünstreifens ist ein Erdwall zu modellieren sowie eine Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von bis zu 5,5 m auszubilden. In Richtung Norden ist eine dichte Strauchhecke zu pflanzen. Zusätzlich wird der Wall mit Einzelgehölzen überstellt. In Richtung Süden verbleibt ein als extensiv genutztes Grünland auszubildender Blühstreifen. Ziel ist es zum einen, das geplante Gebiet entsprechend einzugrünen und optisch vom nördlich befindlichen Gewerbegebiet abzuschirmen und zum anderen, obwohl in vorliegendem Fall rechtlich an sich kein Ausgleich für die bereits erfolgte Rodung zu erbringen ist, eine Grünfläche zu schaffen, welche weiterhin als Trittstein und Lebensraum für Flora und Fauna dient.

Eingrünung der Kinderbetreuungseinrichtung

Die Außenanlagen der Kinderbetreuungseinrichtung sind entsprechend mit Strauchpflanzungen und Einzelgehölzpflanzungen zu begrünen. Ziel soll sein eine Eingrünung und auch Abschirmung der Spielflächen von Seiten der Erschließungsstraße zu schaffen und einen sinnvoll und attraktiv gestalteten Außenbereich für den Aufenthalt der Kinder zu schaffen.

16.3.2 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. Es sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden.

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

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

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

VERWENDETE UNTERLAGEN

18 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) 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 Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

GUTACHTEN

FLORA + FAUNA Partnerschaft (Oktober 2020): Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Regensburg.

HOOK & PARTNER SACHVERSTÄNDIGE PARTG MBB BERATENDE INGENIEURE (25.07.2022): Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Landshut.

INEGIEURBÜRO SCHRÖFL (18.06.2021): Bohrungen/ Sondierungen Bauvorhaben WBSW_Kelheim, Projekt-Nr.: 19-042, Mallersdorf-Pfaffenberg.

MUNITIONSBERGUNGS GMBH SEMMLER (29.01.2021): Bericht zur Kampfmittelrisikoprüfung durch Luftbild- und Aktenauswertung, Kampfmittelvorerkundung, Siegenburg

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

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

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

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

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayematlas>

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region11.de>

Anhang 1

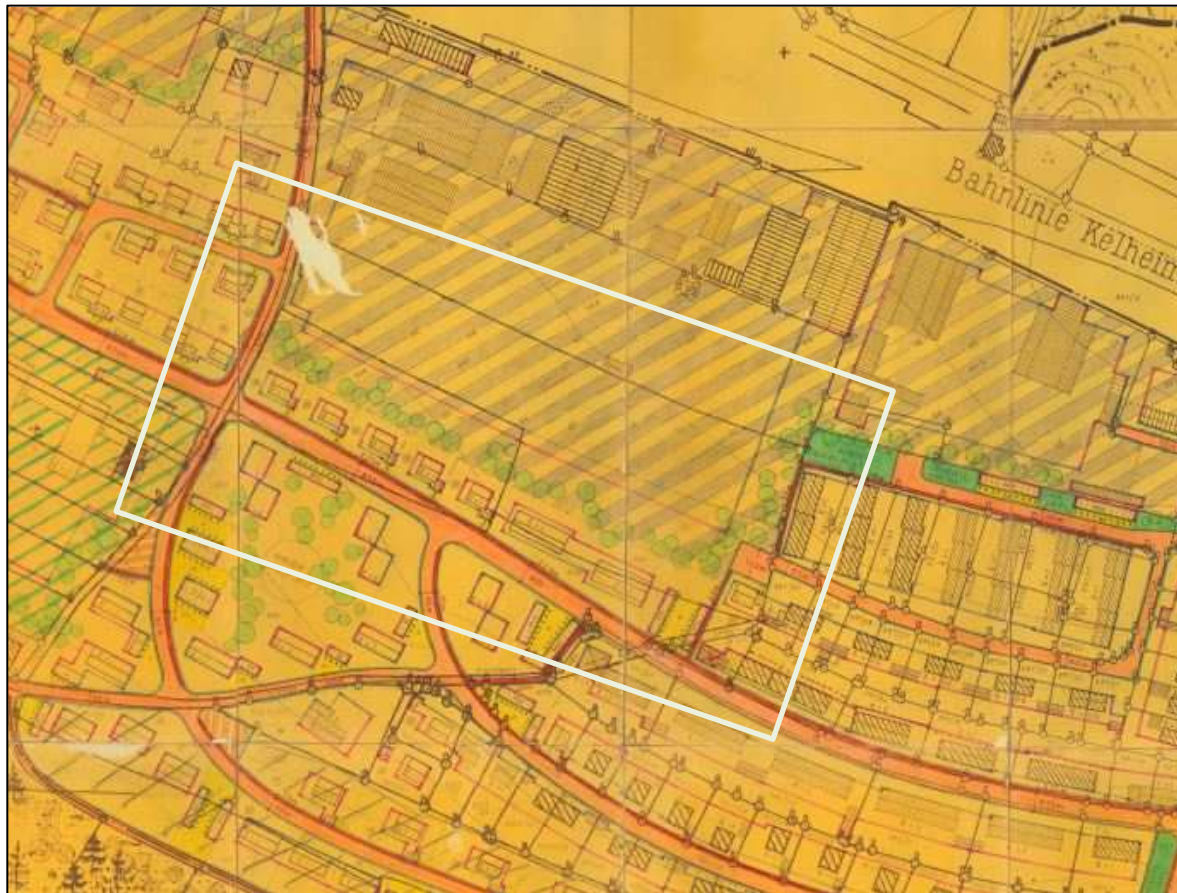
Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg, Stand Oktober 2020

Anhang 2

Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Landshut, Stand 25.07.2022

Anhang 3

Lageplanausschnitt aus dem Bebauungsplan Hohenpfafl-West, Inkrafttreten am 15.09.1966, Architekturbüro Kritschel



Bestandsplan, KomPlan

