BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN/ GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 27 Ü

HEIDÄCKER-ÜBERARBEITUNG

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER

Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim

Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan

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

Stand: 20.04.2020 Projekt Nr.: 18-1052_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

		SEITE
1	LAGE IM RAUM	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	5
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	6
3.1	Veranlassung	
3.2 3.3	Bestand Entwicklung	
	RAHMENBEDINGUNGEN	
4 4.1	Rechtsverhältnisse	
4.1 4.2	Umweltbericht	
4.3	Planungsvorgaben	8
	4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	
	4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	
	4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm	9
	4.3.5 Biotopkartierung	99
	4.3.7 Landschaftsschutzgebiet	9
4.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz	
5	VERFAHRENSHINWEISE	11
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG	12
6.1	Vorbemerkung	
6.2 6.3	Nutzungskonzept	
6.4	Überbaubare Flächen	
6.5	Örtliche Bauvorschriften	
6.6 6.7	VerkehrserschließungGelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse	
7	ERSCHLIESSUNG	
, 7.1	Verkehr	
	7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr	14
	7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen	14
	7.1.4 Bahnanlagen	
7.2	Wasserwirtschaft	14
	7.2.1 Wasserversorgung	
	7.2.4 Grundwasser/ Hochwasser	15
7.3	Abfallentsorgung	
7.4 7.5	Energieversorgung Telekommunikation	
8	IMMISSIONSSCHUTZ	
9	ALTLASTEN	20
10	DENKMALSCHUTZ	20
10.1	Bodendenkmäler	20
10.2	Baudenkmäler	20
11	BRANDSCHUTZ	21
12	FLÄCHENBILANZ	22
13	FBSCHLIFSSUNGSKOSTEN	24

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

		SEITE
14	ANLASS	25
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	25
15.1	Bestandsbeschreibung	25
15.2	Schutzgüter des Naturhaushaltes	26 26 26 26
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	27
17 17.1 17.2 17.3	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG) Eingriffsermittlung Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen VERWENDETE UNTERLAGEN	28 30 34

ANHANG 1

Bebauungsplan Nr.27 Heidäcker, Inkrafttreten am 10.10.1997, Architekturbüro Zaunseder

ANHANG 2

Bebauungsplan Nr.27 Heidäcker Deckblatt Nr.01, Inkrafttreten am 13.06.2007, Architekturbüro Wolf

ANHANG 3

Bebauungsplan Nr.27 Heidäcker Deckblatt Nr.02, Inkrafttreten am 19.10.2010, Ingenieurbüro KomPlan

ANHANG 4

Bestandsplan

ANHANG 5

Fotodokumentation

ANHANG 6

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Flora + Fauna, Partnerschaft, Oktober 2019

ANHANG 7

Merkblatt Errichtung von Gebäuden in der Nähe von Hochspannungsmasten, Bayernwerk

ANHANG 8

Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen, Bayernwerk

ANHANG 9

Auflagen und Hinweise, Bayernwerk

ANHANG 10

Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 20.08.2019

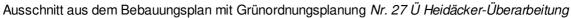
ANHANG 11

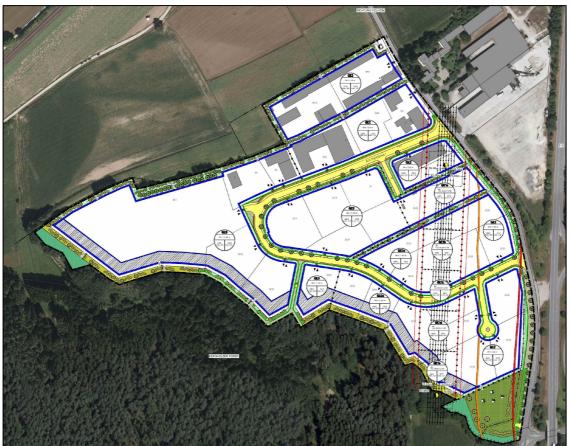
Schalltechnische Untersuchung, Auszug Tabelle Nr.8: Ermittlung Vorbelastung gesamt (Seite 32 der Schalltechnischen Untersuchung), Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 20.08.2019

HINWEIS:

Aufgrund der erheblichen Datengröße wird der zuvor aufgelistete ANHANG in einem separaten PDF/ Dokument zur Verfügung gestellt. Der Anhang 1 bis 11 ist als Bestandteil der Begründung zu betrachten.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN





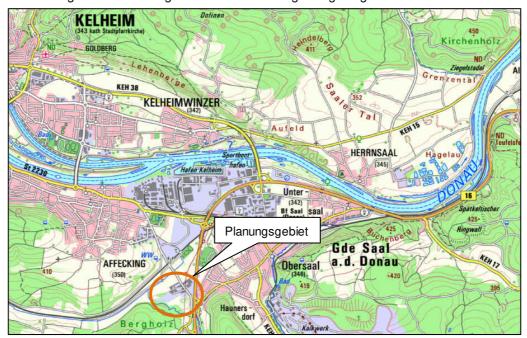
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Original Maßstab 1:1.000; Darstellung unmaßstäblich)

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Der Geltungsbereich der Überarbeitung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Nr. 27 Heidäcker* befindet sich im äußersten Südosten des Stadtgebietes Kelheim und gleichzeitig im Zentrum des nördlichen Landkreises Kelheim. Er ist raumordnerisch der Region 11 - Regensburg zugeordnet, wobei die Stadt Kelheim als Kreisstadt ein Mittelzentrum in der Region Regensburg darstellt. Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 16 von Abensberg nach Regensburg dar. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 10 bis 15 km Entfernung mit den Anschlussstellen Bad Abbach, Hausen und Abensberg zu nennen sowie die Bahnlinie Ingolstadt - Regensburg mit einer stündlichen Verbindung in jede Richtung. Der nächst gelegene Bahnhof ist in Saal an der Donau. Aus dieser günstigen Lage haben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen ergeben. Das Planungsgebiet wird zum Teil bereits als Gewerbegebiet genutzt.

In nachfolgender Abbildung ist die räumliche Lage aufgezeigt.



Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas (verändert, o.M.)

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Nr. 27 Ü Heidäcker-Überarbeitung* liegt auf den Grundstücken Fl. Nrn. 353/9, 353/3, 353/10, 334/1, 334/5, 334/3, 334, 339, 331/1, 334/4, 332/1, 332, 330, 331, 331/15, 331/14, 331/20, 331/17, 331/21, 331/22, 331/23, 331/24, 331/25, 331/26, 331/27, 331/28, 331/29, 331/30, 331/31, 331/32, 331/33, 331/34, 331/35, 331/36, 304, 300 Teilfläche und 691 Teilfläche der Gemarkung Affecking mit einer Gesamtfläche von ca. 134.487 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Fl. Nrn. 353/9, 353/3, 353/10, 334, 339

und 331/1 der Gemarkung Affecking;

Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl. Nrn. 331/1, 331/28, 331/29, 331/30,

331/31, 331/32, 331/36 und 304 der Gemarkung Affecking;

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl. Nrn. 304, der Gemarkung Affecking; Im Osten: Alte Bundesstraße 16 Fl.Nr. 300 und Fl.Nr. 691 der Gemarkung Affecking

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die vorliegende Planung ist die Überarbeitung des Bebauungsplanes *Nr. 27 Heidäcker*. Das Umlegungsverfahren für das Bebauungsplangebiet *Nr. 27 Heidäcker* wurde zwischenzeitlich rechtskräftig abgeschlossen. Im Zeitraum der Abwicklung des Umlegungsverfahrens haben sich verschiedene Veränderungen im Bebauungsplangebiet bezüglich der Zuschnitte der Grundstücke durch den Ausbau der alten Bundesstraße B 16 sowie durch die Zuteilung im Umlegungsverfahren, durch die Errichtung des Wertstoffzentrums und durch die Änderung des Bebauungsplanes *Nr. 27 Heidäcker* mittels der Deckblätter Nr.01 und Nr.02 ergeben.

Zudem wünscht sich die Stadt Kelheim eine Optimierung der wirtschaftlichen Ausnutzung des Gewerbestandortes unter anderem auch bedingt durch die vorliegende und andauernde Nachteiligkeit der Bebauung unterhalb und angrenzend der Baubeschränkungszone der 110-KV-Hochspannungsleitung, welche den Geltungsbereich mittig durchquert. Bei aktueller Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan *Nr.27 Heidäcker* inklusive Deckblatt Nr.01 und Deckblatt Nr.02 ergibt sich nun eine Erhöhung der Nettobaufläche.

3.2 Bestand

Der nördliche Teil des Überarbeitungsbereiches wird aktuell bereits gewerblich und als Lagerflächen genutzt. Im Norden befindet sich der Kreisbauhof.

Im Südwesten begrenzen Waldflächen den Geltungsbereich. Hauptarten sind hier neben Fichten auch Eichen, Kiefern, vereinzelt Buchen. Im Nordwesten prägt Gehölzsukzession (Weiden, Kiefern, Robinien, Eichen u.ä.) sowie gepflanzter, jüngerer Fichtenbestand das Erscheinungsbild. In diesem Bereich sind auch offene, kiesig-sandige Böschungen und Extensivgrünlandbereiche, z.T. mit Heidekraut, anzutreffen. Im Nordosten besteht eine Baum-Strauch-Hecke mit Eichen, Kornelkirschen, Linden, Weißdorn u.ä.. Der südöstliche Teil wird als Acker bzw. Intensivgrünland genutzt.

3.3 Entwicklung

Um eine sinnvolle, rechtssichere und reibungslose Umsetzung der Bebauung im Bebauungsplangebiet zu ermöglichen ist es erforderlich, den Bebauungsplan *Nr. 27 Heidäcker* inklusive der Deckblätter Nr.01 und Nr.02 zu überarbeiten und an die tatsächlichen Grundstückszuschnitte und – verhältnisse anzupassen. Außerdem ist es aufgrund der vergangenen langen Zeitspanne zwischen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der jetzt anstehenden Umsetzung der Bebauung erforderlich, verschiedene Festsetzungen, wie z.B. die Wandhöhen, die Grünordnung, die Baugrenzen usw. auf die heutigen Gegebenheiten und Erfordernisse anzupassen. Ebenso ist beabsichtigt eine Überprüfung möglicher baulicher Nutzungen im Leitungsbereich der Hochspannungsfreileitungstrasse vorzunehmen, um unter Berücksichtigung der Schutzvorkehrungen trotzdem eine Verbesserung im Hinblick der baulichen Ausnutzung zu erzielen.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Mit Datum vom 20.07.2004 ist die Neufassung des Baugesetzbuches im Rahmen des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien in Kraft getreten. Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie gilt hierbei als inhaltlicher Schwerpunkt der Novelle 2004, und stellt eine umweltpolitische Ergänzung in der Bauleitplanung dar. Daraus resultierend leitet sich für (fast) alle Bauleitplanungen die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung ab, die in einem eigenständigen Umweltbericht zu dokumentieren ist und dieser wiederum Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan wird.

Mit der Baugesetzbuchnovelle 2017 wurde im Wesentlichen die EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014 umgesetzt. Die Änderungen betreffen u.a. den Flächen- und Katastrophenschutz sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung. Zusätzlich soll durch die Novelle das Zusammenleben in Städten und Gemeinden gestärkt werden.

Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit bereits Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren überarbeitet und an die geänderten Rahmenbedingungen, die sich u.a. durch das Umlegungsverfahren ergeben haben, angepasst werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Nr. 27 Ü Heidäcker-Überarbeitung* erfolgt dabei im Regelverfahren nach den Maßgaben des § 2 BauGB. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim muss nicht geändert werden.

Parallel zur Überarbeitung ist in diesem Zusammenhang die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB zu veranlassen. Hierbei werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes geprüft und mit der neuen Planung gegenübergestellt. Im Ergebnis ist hierbei sicherzustellen, dass in der Summe keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange hervorgerufen werden.

4.2 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den *Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 27 Ü Heidäcker-Überarbeitung* verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

4.3 Planungsvorgaben

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

Folgende Grundsätze und Ziele des LEP sind für diese Planung relevant:

3.1 Flächensparen

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Uberarbeitung einer bestehenden Planung. Daher handelt es sich nicht um eine klassische Neuausweisung, die den Zielen 3.1 und 3.2 ggf. widersprechen würde.

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. Konkrete Aussagen zum Geltungsbereich selbst werden im Regionalplan nicht getroffen.

4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Stadt Kelheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan vom 22.04.2003, in dem das vorliegende Planungsgebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt ist.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Überarbeitung selbst werden im Arten- und Biotopschutzprogramm weder lokal bedeutsame noch überregional bedeutsame Biotopflächen genannt. Folgende Ziele werden für das Planungsgebiet dargestellt:

Ziele Trockenstandorte

Es lassen sich für den Geltungsbereich die Aussagen zur allgemeinen Förderung von Trockenstandorten durch Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen Ackerlandschaften des Landkreises, ausgehend von den Restbeständen bestehender Mager- und Trockenstandorte ableiten.

Ziele Wälder und Gehölze

In Bezug auf Erhaltung und Optimierung von Gehölzen wird als Ziel für das Planungsgebiet angegeben: Förderung von Hecken und Feldgehölzen in den Agrarlandschaften der Albhochfläche und des Donau-Isar-Hügellandes; Ergänzung, Optimierung und Neuschaffung von Biotopstrukturen.

4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sowie dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Es sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich vorhanden.

4.3.7 Landschaftsschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Flora + Fauna, Partnerschaft im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens durchgeführt. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und unter ANHANG 6 dieser Begründung einsehbar.

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Erhebung von Brutvögeln in 6 Begehungen
- Erhebung der Reptilien in 6 Begehungen
- Erhebung der Amphibien in 6 Begehungen
- Erhebung der Heuschrecken in 6 Begehungen

In allen Untersuchungsbereichen wurden Zauneidechsen festgestellt. Es befinden sich stabile, fortpflanzungsfähige Populationen auf den Ruderalflächen mit offenen, kiesig sandigen Stellen, vor allem in der kleinen Kiesgrube südwestlich des Wertstoffhofes, die eine Wärmeinsel darstellt. Die hohe Qualität der Lebensräume ist an der relativ großen Anzahl an juvenilen Tieren und Schlüpflingen erkennbar.

Weitere Reptilienarten wurden nicht aufgefunden. Bzgl. Amphibien und Heuschrecken wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt. Bzgl. Avifauna sind als prüfungsrelevant Goldammer, Dorngrasmücke, Neuntöter und Stieglitz anzusehen. Feldsperling, Grünspecht, Sperber und Turmfalke sind lediglich als Nahrungsgäste im Gebiet.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind erforderlich:

 Gehölze werden nur außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG) sind erforderlich:

- Die Heckenbereiche mit Brutplätzen planungsrelevanter Vogelarten müssen ersetzt werden. Art und Umfang der Gehölzpflanzungen werden von der biologischen Baubegleitung bestimmt. Die Gehölze müssen im Umfeld extensiver Flächen angepflanzt werden, auf denen die Vogelarten Nahrung finden. Für den Neuntöter sollten die neu gepflanzten Hecken teilweise mit dornigen Sträuchern wie z.B. Heckenrose, Schlehe oder Weißdorn durchsetzt sein.
- Erhalt bzw. Anlage von extensiv bewirtschafteten, mageren Standorten und Brachflächen mit insektenfreundlichen Blühpflanzen und samenreichen Stauden etc. für Vogelarten, die in ihrem Nahrungsspektrum auf Insekten und Sämereien angewiesen sind.
- Die Zauneidechsen müssen vor Baubeginn durch geeignete Maßnahmen weggefangen und an einer entsprechend gestalteten Ausgleichsfläche wieder angesiedelt werden. Auf der Ausgleichsfläche müssen wieder offene Bereiche mit magerem, sandigem Substrat entstehen, dafür ist eine teilweise Abschiebung von Oberboden notwendig. Mit dem Aushub können Erdwälle modelliert werden. Eine biologische Baubegleitung ist erforderlich.

Das gutachterliche Fazit lautet wie folgt:

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1-4 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) nicht berührt.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 27 Ü Heidäcker-Überarbeitung vom 10.12.2018 werden die Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB war der Zeitraum vom 15.02.2019 bis 18.03.2019 festgelegt. Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden durch den Stadtrat in der Sitzung vom 01.07.2019 vorgenommen

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Nr. 27 Ü Heidäcker-Überarbeitung* in der Fassung vom 01.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 21.10.2019 bis 25.11.2019.

Der Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Nr.27 Ü Heidäcker – Überarbeitung* in der Fassung vom 20.01.2020 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.03.2020 bis 27.03.2020 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden durch den Bauausschuss in der Sitzung vom 20.04.2020 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 20.04.2020.

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

- Amt f
 ür Ern
 ährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt f
 ür Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt f
 ür Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landesbund f
 ür Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim
- Abt. Bauplanungsrecht
- Abt. Städtebau
- Abt. Immissionsschutz
- Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
- Abt. Wasserrecht
- Abt. Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat
- Abt. Kreisstraßenverwaltung
- Abt. Abfallrecht staatlich
- Abt. Gesundheitswesen
- Abt. Abfallrecht kommunal
- Abt. Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Stadt Kelheim Bauverwaltung
 - Hochbau-Tiefbau
 - Ordnungsamt
- Stadtwerke Kelheim
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Staatliches Bauamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung im Raum KEH

Nachbarkommunen:

Stadt Abensberg, Markt Bad Abbach, Gemeinde Hausen, Gemeinde Ihrlerstein, Markt Langquaid, Stadt Neustadt an der Donau, Gemeinde Saal an der Donau;

6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Überarbeitung des Bebauungsplanes *Nr. 27 Heidäcker*. Das Umlegungsverfahren für das Bebauungsplangebiet *Nr. 27 Heidäcker* wurde zwischenzeitlich rechtskräftig abgeschlossen. Im Zeitraum der Abwicklung des Umlegungsverfahrens haben sich verschiedene Veränderungen im Bebauungsplangebiet bezüglich der Zuschnitte der Grundstücke durch den Ausbau der alten Bundesstraße B 16 sowie durch die Zuteilung im Umlegungsverfahren, durch die Errichtung des Wertstoffzentrums und durch die Änderung des Bebauungsplanes *Nr. 27 Heidäcker* mittels der Deckblätter Nr.01 und Nr.02 ergeben.

Zudem wünscht sich die Stadt Kelheim eine Optimierung der wirtschaftlichen Ausnutzung des Gewerbestandortes unter anderem auch bedingt durch die vorliegende und andauernde Nachteiligkeit der Bebauung unterhalb und angrenzend der Baubeschränkungszone der 110-KV-Hochspannungs-leitung, welche den Geltungsbereich mittig durchquert. Bei aktueller Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan *Nr.27 Heidäcker* inklusive Deckblatt Nr.01 und Deckblatt Nr.02 ergibt sich nun eine Erhöhung der Nettobaufläche.

6.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden im GE 1 Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Betriebsinhaber, Anlagen für kirchlicher, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Für unzulässig erklärt werden im GE 2 und im GE 3 Vergnügungsstätten sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt keine geeigneten Entwicklungen für diesen Standort dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Änderungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden dabei im GE 1 eine GRZ von maximal 0,8 und eine GFZ von maximal 0,8, im GE 2 für den Bereich Feuerwehr eine GRZ von maximal 0,8 und eine GFZ von maximal 1,6, im GE 2a bzw. GE 3 eine GRZ von maximal 0,8 und eine GFZ von maximal 2,4.Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

6.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan einerseits durch die Festsetzung einer maximalen Bauhöhe (BH) in Meter über NN wie folgt geregelt:

GE 1a: max. 363,00 m ü. NN GE 1b - 1c: max. 362,50 m ü. NN GE 1d: max. 364,50 m ü. NN GE 1e: max. 369,00 m ü. NN

Die Bauhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist beim Satteldach zu messen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut am First oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) bei Pult-/ und Flachdach.

Zum anderen wird eine maximale Wandhöhe (WH) wie folgt festgesetzt:

GE 2: max. 7,50 m GE 2a/ GE 3: max. 11,00 m

Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze zur Verkehrserschließung im Bereich der Zufahrt (siehe Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig. Im GE 1 ist eine Höhendifferenz bis max. 1,10 m unterhalb des natürlichen Geländes zulässig.

6.4 Überbaubare Flächen

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 die überbaubaren Grundstücksflächen über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß §23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planlichen Festsetzungen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen, Werbeanlagen, alternative Energien, die Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes.

Auf Ziffer 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

6.6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Überarbeitungsbereiches erfolgt aus Richtung Osten von der Abensberger Straße, die im Süden an die B 16 und die Kreisstraße KEH 19 anbindet. Das Gewerbegebiet wird über die Ringstraße "Am Heidacker" erschlossen. Davon zweigen zwei Stichstraßen ab, eine davon mit einem Wendehammer und die andere erschließt den Wertstoffhof, auf welchem ebenfalls genug Rangierfläche vorgehalten wird.

6.7 Gelände/Topographie/Bodenverhältnisse

Das Gelände des Geltungsbereiches ist im zentralen Bereich weitgehend eben und liegt auf ca. 355 m ü.N.N. im Südosten steigt es auf 360 m ü.N.N. an, im Nordosten fällt es auf 347,5 m ü.N.N.. Eine detaillierte Höhenvermessung erfolgte bisher nicht. Um sich jedoch genaue Kenntnisse hinsichtlich einer möglichen Bebauung bzw. Bauhöhen unterhalb der 110-kV-Hochspannungsfreileitung verschaffen zu können wurde seitens Altmann Ingenieurbüro GmbH & Co. KG eine Vermessung unterhalb der Freileitung erstellt. Im Weiteren ist die Höhenlage der neuen Straße "Am Heidacker" bekannt, da diese bereits vor Ort gebaut wurde und die Planung mit Höhenkoten der Bauleitplanung zur Verfügung stand. Die Straßenplanung wurde ebenfalls seitens Altmann Ingenieurbüro GmbH & Co. KG erstellt und zur Verfügung gestellt.

Nach der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 ist innerhalb des Geltungsbereiches natürlicherweise der Bodentyp fast ausschließlich Braunerde, unter Wald meist podsolig, aus Sand (Flugsand) ausgebildet. Im Südosten sind Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) anzutreffen. Aussagen über die detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

Für das Planungsgebiet liegt eine Gefahrenhinweiskarte (GHK) für geogene Gefahren (Steinschlag, Rutschungen, Subrosion) vor. Danach besteht der tiefere Untergrund im Planungsgebiet aus verkarstungsfähigen Karbonaten der Weißjura-Gruppe (Malm) in denen Hohlräume auftreten können. Die Gesteine des Jura werden von jungen Deckschichten wechselnder Mächtigkeit überlagert.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehr

7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Nächstgelegene überörtliche Verkehrsstraße ist die Bundesstraße B 16, die ca. 50 m östlich des Planungsgebietes verläuft. Über diese besteht Anbindung an die Bundesautobahn A 93 im Südosten in ca. 10 km Entfernung.

7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

Das Planungsgebiet wird von Osten her über die Abensberger Straße erschlossen, die im Süden an die B 16 und die Kreisstraße KEH 19 anbindet.

7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Es besteht Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Nächstgelegene Haltstelle liegt direkt im Osten an der Abensberger Straße, Abzweigung Am Heidacker.

7.1.4 Bahnanlagen

Ca. 350 m nordwestlich verläuft die Bahnlinie Ingolstadt - Regensburg mit einer stündlichen Verbindung in jede Richtung, der nächstgelegen Bahnhof ist in Saal a.d. Donau.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann über die städtische Wasserversorgungsanlage sichergestellt werden.

7.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Erschließung des Baugebietes wurde bereits realisiert und kann daher als gesichert betrachtet werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Abwasserbeseitigung kann an die vorhandene Kanalisation angebunden werden und ist insgesamt für den vorliegenden Bereich als gesichert zu betrachten.

Niederschlagswasserableitung

Der vorliegende Untergrund innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht versickerungsfähig, daher ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den neu erstellten Regenwasserkanal vorgesehen. Zusätzlich sind zur Rückhaltung des Niederschlagswassers dezentrale Rückhaltungen auf den privaten Grundstücksflächen in Form von Regenwasserzisternen oder sonstigen Rückhaltevorrichtungen, wie Teichanlagen zu errichten.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u.ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

7.2.3 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

7.2.4 Grundwasser/ Hochwasser

<u>Grundwasser</u>

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Bauvorhaben sind gegen Schichtwasser zu sichern.

Ein Wasserschutzgebiet liegt im Geltungsbereich nicht vor.

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

Hochwasser

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

Laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern wurden im Planungsgebiet keine Hochwassergefahrenflächen an Gewässern ermittelt. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Im Nordwesten und Südosten bestehen wassersensible Bereiche (siehe Umweltbericht Punkt 2.6.5.1). Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen T\u00e4lern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

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

7.3 Abfallentsorgung

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

7.4 Energieversorgung

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

Sollten zusätzliche Einrichtungen zur Versorgung erforderlich werden, ist dies im Zuge des Verfahrens durch den Energieversorger zu benennen.

Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Gewerbegebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Ergänzende Aussagen zur Bebauung im Leitungsbereich der Hochspannungsleitung Im Zuge der Energieversorgung soll noch auf die den Geltungsbereich mittig querende 110-kV-Hochspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH verwiesen werden.

Daraus ergibt sich die Schutzzone von je 30,00 m und die Baubeschränkungszone von je 24,00 m entlang der Leitungsachse, welche im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Nr.27 Ü Heidäcker-Überarbeitung* mit dargestellt und vermaßt sind. Unter bzw. innerhalb der Baubeschränkunszone liegt das GE1 a bis e.

Auf ZIFFER 2.2.1 Bauhöhe sowie die Nutzungsschablonen GE 1 a bis e und die darin festgesetzten und von der Fachstelle Bayernwerk Netz GmbH vorgegebenen Höhenangaben in Meter über Normalnull (m ü. NN) wird verwiesen. Diese Maximalbauhöhen sind zwingend einzuhalten. Bei den Höhenangaben handelt es sich um die Höchstgrenze für sämtliche Gebäude und bauliche Anlagen, um den erforderlichen Schutzabstand zwischen Bebauung und der elektrischen Leitung einzuhalten. Dieser Schutzabstand berücksichtigt bereits alle möglichen Auswirkungen der Leitung wie ein Ausschwingen oder das Durchhängen des Leiterseils. Eine Abgrabung ist bis zu 1,50°m und eine Höhendifferenz von bis zu 1,10 m unterhalb des natürlichen Geländes in Bezug auf den Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen zulässig um eine wirtschaftliche Bauhöhe von 3,50 m erwirken zu können.

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Nahbereich der Hochspannungsfreileitung, sind die Bestimmungen sowie die Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen sowie sämtliche Auflagen und Hinweise des Energieversorgers zwingend einzuhalten. Die Bestimmungen sind auf Ebene der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen. Im Weiteren sind der Fachstelle Bayernwerk Netz GmbH im Zuge der Bauantragsverfahren innerhalb der Baubeschränkungszone der 110-kV-Hochspannungsfreileitung seitens der Bauwerber alle Bauvorhaben zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Hier sind der Fachstelle die einzelnen +0,00 Ebenen (Oberkante der Bodenplatte, Geländehöhen, Straßen - und Fußpunkthöhen) in m ü. NN mitzuteilen.

Auf ANHANG 7, ANHANG 8 und ANHANG 9 der Begründung wird verwiesen.

Sicherheit bei Arbeiten an Gasleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches, direkt angrenzend an das zu bebauende Gebiet verläuft eine Gasleitung. Die organisatorischen und technischen Schutzmaßnahmen der BG-Regel BGR 500 Betreiben von Arbeitsmitteln, Kapitel 2.31 Arbeiten an Gasleitungen sind einzuhalten. Arbeiten an Gasleitungen dürfen nur von unterwiesenen Personen und unter entsprechender Aufsicht ausgeführt werden.

7.5 Telekommunikation

Für die Bereitstellung erforderlicher Anschlüsse an das örtliche Fernmeldenetz sowie eventuell der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom T-Com/ TI NL Süd/ PTI 12 Bajuwarenstraße 4 93053 Regensburg

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

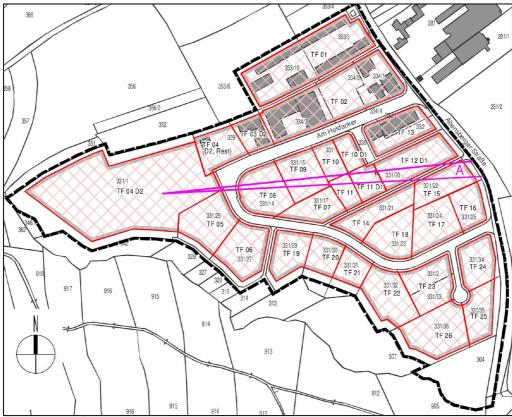
Allgemeine Hinweise

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 Bauablauf--zeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Weiteren darf keine Schlechterstellung oder Einschränkung der Bestandsbetriebe innerhalb und an den Geltungsbereich angrenzend zum derzeit geltenden Bebauungsplan erfolgen. Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 6708.0/2019-AS des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster, vom 20.08.2019 angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem/ im Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und einsehbar unter ANHANG 10 sowie in Ergänzung ANHANG 11 der Begründung.

Vorab bleibt zu sagen, dass entsprechend des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 innerhalb des Plangebietes eine gewerbliche nutzbare Fläche ohne Emissionsbeschränkung bzw. in Anlehnung an die DIN 18005-1 von 60/60 dB(A) Tag/Nacht erforderlich ist. Dies ist im vorliegenden Fall durch die Bestandsflächen TF 03 D2 in Fl.Nr. 334 (Bestand) und TF 04 D2 Restfläche in Fl.Nr. 339 (Bestand) innerhalb des Plangebietes selbst gegeben.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Original Maßstab 1:400; Darstellung unmaßstäblich)

Gewerbelärm

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und der Vorbelastung eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/ oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich. Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 6708.0/2019-AS des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster, vom 20.08.2019 zu entnehmen.

Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen für zur Tagzeit schützenswerte Räume im Sinne der DIN 4109:2016-7 in einem Bereich bis zu 50 m zur B16 Schallschutzmaßnahme eingeplant werden; für in der Nachtzeit schützenswerte Räume in einem Abstand von bis zu 100 m.

Sport- und Freizeitlärm

Emissionen durch Sport und Freizeitlärm verursacht durch Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten, da derartige Anlagen nicht geplant bzw. vorhanden sind.

Geruchsimmissionen

Landwirtschaftlich genutzte Anwesen selbst grenzen nicht unmittelbar an den Planungsbereich heran. Immissionen haben aufgrund der ausgewiesenen Nutzungen als Gewerbegebiet selbst ohnehin nur untergeordnete Schutzwirkung. Mit zeitlich bedingten Immissionen durch die Bewirtschaftung der, an das geplante Baugebiet sonstigen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss jedoch gerechnet werden und sind innerhalb von Gewerbeflächen zu dulden. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Geruchsimmissionen im zulässigen Bereich können auch innerhalb des Gewerbegebietes auftreten. Die zukünftigen Grundstücksbesitzer werden diesbezüglich in Kenntnis gesetzt.

Immissionen hinsichtlich der 110-kV-Hochspannungsfreileitung - 26. BImSchV

Im Zuge der Fachstellenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB weißt das Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz darauf hin, dass die Einhaltung der Emmissionsgrenzwerte hinsichtlich der 26. BimSchV einzuhalten sind. Nach Rückmeldung seitens der Bayernwerk Netz GmbH ergeht die Aussage, dass hinsichtlich der elektromagnetischen Felder bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110-kV, gemäß DIN EN 50341) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 μT) eingehalten werden. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind. D.h. bei den seitens der Fachstelle angegebenen maximalen Bauhöhen, einsehbar unter ZIFFER 2.2.1 der Textlichen Festsetzungen, werden auch die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten. Dabei wurde unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind, sowie der erforderliche Mindestabstand bei Bauwerken (5,00 m bei 110-kV) berücksichtigt.

9 ALTLASTEN

Bezüglich einer etwaigen Altlastenproblematik wurden die Grundstücke Fl.Nr. 329, 343, 344, 345 und 346 der Gemarkung Affecking im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens *Nr. 27 Heidäcker Deckblatt Nr.02* ausreichend untersucht. Das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Abfallrecht, behielt sich jedoch vor, bei neuen Erkenntnissen zur ehemaligen Kiesgrube aus der laufenden vertieften historischen Altlastenrecherche, zusätzliche Untersuchungen zu fordern.

10 DENKMALSCHUTZ

10.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Bereich der vorgesehenen Überarbeitung nicht bekannt. Auf den Art. 8. Abs. 1 und 2 DSchG wird dennoch verwiesen:

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.

10.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen näherem Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert. Zu den Baudenkmälern in der weiteren Umgebung besteht keine Sichtbeziehung.

11 BRANDSCHUTZ

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Da das bestehende Leitungsnetz hinsichtlich des Löschwassers für das vorliegende Planungsgebiet zu wenig Wassermenge und Druck nachweist gilt es innerhalb des Geltungsbereiches einen zusätzlichen Standort mittels eines Löschwasserbehälters vorzusehen. Der Löschwasserbehälter soll ein Volumen von mindestens 344 m³ aufzeigen und wird im Bereich des Wirtschaftsweges, welcher GE2 und GE3 voneinander trennt und von der Ringstraße "Am Heidäcker" zum Wald im Süden des Geltungsbereiches führt nachgewiesen.

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

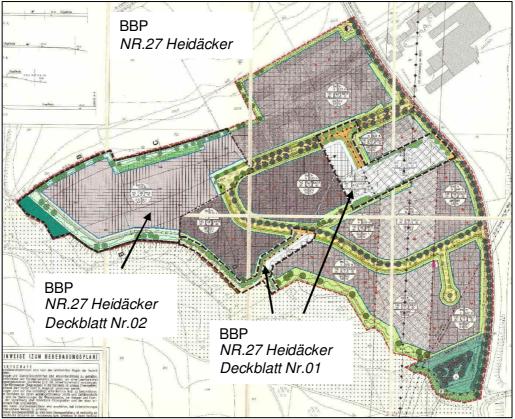
Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

12 FLÄCHENBILANZ

Um dem Punkt Flächenbilanz gerecht zu werden wird neben der Flächenermittlung für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordungsplan *Nr. 27 Ü Heidäcker-Überarbeitung* auch eine Bilanz für den Bebauungsplan *Nr.27 Heidäcker* mit Stand vom 10.10.1997 mit Überlagerung von Deckblatt Nr.01 mit Stand vom 13.06.2007 und Deckblatt Nr.02 mit Stand vom 19.10.2010 erstellt. Dies bietet die Grundlage für die Darstellung der wirtschaftlicheren Ausnutzung innerhalb des Geltungsbereiches oder die Eingriffsermittlung.

Nachfolgend als Übersicht ein Auszug des Bebauungsplanes *Nr.27 Heidäcker* mit Stand vom 10.10.1997 mit Überlagerung von Deckblatt Nr.01 mit Stand vom 13.06.2007 und Deckblatt Nr.02 mit Stand vom 19.10.2010. Siehe hierzu auch die ANHÄNGE 1 bis 3.



Quelle: Stadt Kelheim (verändert, o.M.)

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes *Nr.27 Heidäcker* mit Stand vom 10.10.1997 mit Überlagerung Deckblatt Nr.01 mit Stand vom 13.06.2007 und Deckblatt Nr.02 mit Stand vom 19.10.2010:

ART DER NUTZUNG			FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches		100%	136.796	
abzgl. Erschließungsflächen - Abensberger Straße - Straßenflächen (5.303 m²) und Gehwege (1.439 m²) - Wirtschaftsweg/ Feldweg	1.664 m² 6.742 m² 1.142 m²	7,0%	9.548	
abzgl. Öffentlicher Grünflächen - Straßenbegleitgrün (ehem. Verkehrsgrünflächen) - Ausgleichsfläche	3.466 m² 5.138 m²	6,9%	8.604	
abzgl. Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen - Private Grundstücksflächen mit Festsetzung als Sukzessionsfläche entlang des Waldes, entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches, sowie raumgliedernd zwischen den einzelnen Gewerben - Waldfläche auf Fl.Nr. 331/1	19.585 m² 895 m²	15,0%	20.480	
Nettobaufläche Gewerbegebiet		71,1%	98.164	

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Nr.27 Ü Heidäcker-Überarbeitung* mit Stand vom 01.07.2019:

ART DER NUTZUNG			FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches		100%	134.487	
abzgl. Erschließungsflächen - öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Mehrzweckstreifen - Wirtschaftsweg	7.766 m² 690 m²	6,3%	8.456	
abzgl. Öffentlicher Grünflächen - Straßenbegleitgrün mit Ansaatgebot - Ausgleichsfläche • Extensivierung von Intensivgrünland - 4.157 m² • Waldfläche auf Fl.Nr. 304 - 981 m²	3.288 m² 5.138 m²	6,3%	8.426	
abzgl. Pflanzflächen mit Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen - Pflanzflächen mit Pflanzgebot/ Waldsaumbildung - Blühstreifen - Waldfläche auf Fl.Nr. 331/1	3.290 m² 8.430 m² 895 m²	9,4%	12.615	
Nettobaufläche Gewerbegebiet		78,0%	104.990	

Wie sich an der Größe des Geltungsbereiches ablesen lässt, sind die beiden Pläne nicht deckungsgleich. Im Bebauungsplan *Nr.27 Heidäcker* sind noch 1.664 m² an Straßenfläche der Abensberger Straße im Geltungsbereich enthalten, welche in der Überarbeitung nicht mehr aufgeführt werden. Die restliche Abweichung von 645 m² resultiert daraus, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Nr.27 Ü Heidäcker-Überarbeitung* hauptsächlich an den neuen Flurstücksgrenzen gemäß Umlegungsverfahren orientiert.

<u>Direkter Vergleich der Flächenanteile des Bebauungsplanes Nr.27 Heidäcker mit Stand vom 10.10.1997 inklusive Überlagerung Deckblatt Nr.01, Stand vom 13.06.2007 und Deckblatt Nr.02, Stand vom 19.10.2010 mit Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 Ü Heidäcker-Überarbeitung, Stand vom 01.07.2019:</u>

VERGLEICH FLÄCHENANTEILE		DIVERENZ IN M ²	
Erschließungsflächen 9.548 m² BBP/ GOP Nr.27 Heidäcker, Deckblatt Nr. 01 und Deckblatt Nr.02 - 8.456 m² BBP/ GOP Nr.27 Ü Heidäcker-Überarbeitung	Minus	1.092	
Öffentliche Grünflächen 8.604 m² BBP/ GOP Nr.27 Heidäcker, Deckblatt Nr. 01 und Deckblatt Nr.02 - 8.426 m² BBP/ GOP Nr.27 Ü Heidäcker-Überarbeitung	Minus	178	
Pflanzflächen mit Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen 20.480 m² BBP/ GOP Nr.27 Heidäcker, Deckblatt Nr. 01 und Deckblatt Nr.02 - 12.615 m² BBP/ GOP Nr.27 Ü Heidäcker-Überarbeitung	Minus	7.865	
Nettobaufläche Gewerbegebiet 104.990 m² BBP/ GOP Nr.27 Ü Heidäcker-Überarbeitung - 98.164 m² BBP/ GOP Nr.27 Heidäcker, Deckblatt Nr. 01 und Deckblatt Nr.02	Gewinn	6.826	

In der aktuellen Planung fallen die Erschließungsflächen um ca. 1.092 m² geringer, die öffentlichen Grünflächen um ca. 178 m² geringer, die Pflanzflächen mit Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen um ca. 7.865 m² geringer und demnach die Nettobaufläche um ca. 6.826 m² höher aus als im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung mit Deckblättern.

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 ANLASS

Anlass für die Erstellung der Planung ist es, den Bebauungsplan *Nr. 27 Heidäcker* inklusive der Deckblätter Nr.01 und Nr.02 zu überarbeiten und an die tatsächlichen Grundstückszuschnitte und – verhältnisse anzupassen, die sich durch die Zuteilung im Umlegungsverfahren, durch die Errichtung des Wertstoffzentrums und durch die Änderung des Bebauungsplanes *Nr. 27 Heidäcker* mittels der Deckblätter 1 und 2 ergaben. Im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen werden.

Um einerseits das Baurecht neu zu ordnen, andererseits den Belangen des Umweltschutzes gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich.

Gemäß § 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. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Bestandsbeschreibung

15.1.1 Naturräumliche Gliederung

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

15.1.2 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches würde sich im nördlichen Teilbereich ein Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte, im südlichen Teilbereich ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald entwickeln.

15.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes

15.2.1 Arten und Lebensräume

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Herbst 2018 erfasst:

Der nördliche Teil des Überarbeitungsbereiches wird aktuell bereits gewerblich und als Lagerflächen genutzt. Im Norden befindet sich der Kreisbauhof.

Im Südwesten begrenzen Waldflächen den Geltungsbereich. Hauptarten sind hier neben Fichten auch Eichen, Kiefern, vereinzelt Buchen. Im Nordwesten prägt Gehölzsukzession (Weiden, Kiefern, Robinien, Eichen u.ä.) sowie gepflanzter, jüngerer Fichtenbestand das Erscheinungsbild. In diesem Bereich sind auch offene, kiesig-sandige Böschungen und Extensivgrünlandbereiche, z.T. mit Heidekraut, anzutreffen. Im Nordosten besteht eine Baum-Strauch-Hecke mit Eichen, Kornelkirschen, Linden, Weißdorn u.ä.. Der südöstliche Teil wird als Acker bzw. Intensivgrünland genutzt.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keinerlei amtlich kartierte Biotope.

Es handelt sich somit überwiegend um ein Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I und II).

15.2.2 Boden

Nach der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 ist innerhalb des Geltungsbereiches natürlicherweise der Bodentyp fast ausschließlich Braunerde, unter Wald meist podsolig, aus Sand (Flugsand) ausgebildet. Im Südosten sind Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) anzutreffen. Im Planungsbereich bestehen nach der Bodenschätzungsübersichtskarte überwiegend sandige Lehme mit mittlerer Bodenzustandsstufe (4). Die Wertzahlen liegen mit 27 - 37 im unteren Bereich.

Die Bodennutzung ist im nördlichen Bereich vollständig anthropogen durch die ehemalige Abbautätigkeit sowie durch die Nutzung als Gewerbegebiet mit Versiegelungen und Teilversiegelungen überprägt.

Bei den unversiegelten Bereichen handelt sich somit um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).

Für das Planungsgebiet liegt eine Gefahrenhinweiskarte (GHK) für geogene Gefahren (Steinschlag, Rutschungen, Subrosion) vor. Danach besteht der tiefere Untergrund im Planungsgebiet aus verkarstungsfähigen Karbonaten der Weißjura-Gruppe (Malm) in denen Hohlräume auftreten können. Die Gesteine des Jura werden von jungen Deckschichten wechselnder Mächtigkeit überlagert.

15.2.3 Wasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern sind wurden im Planungsgebiet keine Hochwassergefahrenflächen an Gewässern ermittelt. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

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

Das Gebiet wird aufgrund der Gegebenheiten mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt (Kategorie I) eingestuft.

15.2.4 Klima

Der Geltungsbereich ist dem Klimabezirk *Niederbayerisches Hügelland* zugeordnet und befindet sich somit großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.

Die unversiegelten Flächen des Geltungsbereiches haben grundsätzlich eine gewisse Wärmeausgleichsfunktion inne, eine übergeordnete Bedeutung des Geltungsbereiches als großflächiges Frischluftentstehungsgebiet oder als Ventilationsbahn (Frischluftschneise) für benachbarte bewohnte Gebiete liegt allerdings nicht vor.

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

15.2.5 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich ist insgesamt aufgrund seiner gewerblichen bzw. intensiven landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen überprägt und wenig bedeutsam für das Landschaftsbild. Eine Funktion zur Erholungseignung ist nicht gegeben.

Es handelt sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Folgende Maßnahmen sind Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- weitgehender Erhalt der vorhandenen raumprägenden Gehölzstrukturen im Norden und Nordwesten
- Erhalt der öffentlichen und privaten Waldflächen im Bestand
- Eingrünung der Erschließungsstraßen durch Baumreihen
- innere Durchgrünung durch Blühstreifen und lockerer Baum-/ und Strauchgruppen
- Pflanzung von Baum-/ und Strauchgruppen entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches zur Waldsaumbildung und Randeingrünung
- Pflanzung von Obstgehölzen, eines Baum-/ und Strauchbestandes sowie extensive Wiesennutzung im Bereich der Ausgleichsfläche im Südosten in Verbindung mit der Umsetzung von Maßnahmen zur Errichtung eines Eidechsenhabitats

Durch das vorangegangene Umlegungsverfahren die Flurstücke des Gewerbegebietes Heidäcker betreffend, die seitens der Stadt Kelheim gewünschte Optimierung der wirtschaftlichen Ausnutzung des Gewerbestandortes und die vorliegende und andauernde Nachteiligkeit der Bebauung unterhalb und angrenzend der Baubeschränkungszone der 110-kV-Hochspannungsfreileitung, welche den Geltungsbereich mittig durchquert ergibt sich bei aktueller Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 Heidäcker inklusive Deckblatt Nr.01 und Deckblatt Nr.02 eine Erhöhung der Nettobaufläche.

Dies hat zur Folge, dass die öffentlichen Grünflächen und die Pflanzflächen mit Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen bei vorliegender Planung auf ein dementsprechend angepasstes Maß hin ausgerichtet werden.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Deckblättern wurde im Zuge der Überplanung der zwischen 12,00 m und 15,00 m breite Grünstreifen im Südwesten entlang der Waldflächen auf 7,00 m reduziert. Im Anschluss zu dem 7,00 m breiten Grün, welches als Waldsaum auszubilden ist werden weitere 3,00 m von Bebauung freigehalten. Man möchte den Bauwerbern dort z.B. eine mögliche Umfahrung zugestehen. Somit beginnt die Baugrenze mit einem Abstand von insgesamt 10,00 m zu den angrenzenden Waldflächen.

Dies wird ebenfalls in der nachfolgenden Eingriffsregelung in der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

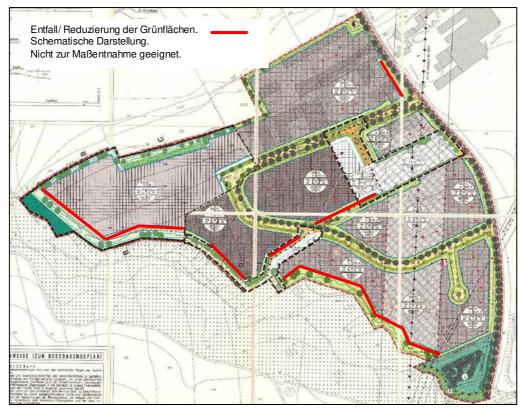
17.1 Eingriffsermittlung

Beim Bebauungsplan *Nr.27 Heidäcker* wurde bereits eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese findet sich südlich innerhalb des Geltungsbereiches auf Flurnummer 304, Gemarkung Affecking. Da es zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes noch keine Eingriffsregelung gab, werden in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 Heidäcker keine näheren Aussagen zur Flächenermittlung getroffen. Diese Ausgleichsfläche kann hinsichtlich der Überarbeitung des Bebauungsplanes lediglich für die bisher rechtskräftigen Eingriffe als Ausgleich gewertet werden.

Im Weiteren soll nun der Eingriff und der notwendige Ausgleich, welcher aus der Überarbeitung des Bebauungsplanes *Nr.27 Heidäcker* resultiert eruiert werden. Da auf dieser Grundlage bereits Baurecht besteht kann in der nachfolgenden Ermittlung nur die Mehrung von überbaubaren Flächen und demnach der Wegfall von Grünflächen berücksichtigt werden. Ein Ausgleich hat 1:1 der Flächenanteile zu erfolgen.

Zur Ermittlung des Eingriffs und des notwendigen Ausgleichserfordernisses werden nachfolgend die Flächenanteile der öffentlichen als auch der privaten Grünflächen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Nr.27 Ü Heidäcker-Überarbeitung* mit dem ursprünglichen, derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan *Nr.27 Heidäcker* inklusive der Deckblätter Nr.01 und Nr.02 gegenübergestellt. Siehe die vollumfassende Flächenbilanz unter Ziffer 12 der Begründung.

In folgender Darstellung wird auf Grundlage des Bebaungsplanes Nr.27 Heidäcker mit Stand vom 10.10.1997 mit Überlagerung Deckblatt Nr.01 mit Stand vom 13.06.2007 und Deckblatt Nr.02 mit Stand vom 19.10.2010 aufgezeigt, wo hinsichtlich der Überarbeitung Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Nr.27 Ü Heidäcker-Überarbeitung*, Stand vom 01.07.2019 öffentliche und private Grünflächen reduziert werden:



Quelle: Stadt Kelheim (verändert, o.M.)

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes *Nr.27 Heidäcker* mit Stand vom 10.10.1997 mit Überlagerung Deckblatt Nr.01 mit Stand vom 13.06.2007 und Deckblatt Nr.02 mit Stand vom 19.10.2010:

ART DER NUTZUNG		FLÄCHE IN M ²
abzgl. Öffentlicher Grünflächen - Straßenbegleitgrün (ehem. Verkehrsgrünflächen) - Ausgleichsfläche	3.466 m ² 5.138 m ²	8.604
abzgl. Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen - Private Grundstücksflächen mit Festsetzung als Sukzessionsfläche entlang des Waldes, entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches, sowie raumgliedernd zwischen den einzelnen Gewerben - Waldfläche auf Fl.Nr. 331/1	19.585 m² 895 m²	20.480

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 Ü Heidäcker-Überarbeitung mit Stand vom 01.07.2019:

ART DER NUTZUNG		FLÄCHE IN M ²
abzgl. Öffentlicher Grünflächen - Straßenbegleitgrün mit Ansaatgebot - Ausgleichsfläche • Extensivierung von Intensivgrünland - 4.157 m² • Waldfläche auf Fl.Nr. 304 - 981 m²	3.288 m² 5.138 m²	8.426
abzgl. Pflanzflächen mit Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen - Pflanzflächen mit Pflanzgebot/ Waldsaumbildung - Blühstreifen - Waldfläche auf Fl.Nr. 331/1	3.290 m ² 8.430 m ² 895 m ²	12.615

<u>Direkter Vergleich der Flächenanteile des Bebauungsplanes Nr.27 Heidäcker mit Stand vom 10.10.1997 inklusive Überlagerung Deckblatt Nr.01, Stand vom 13.06.2007 und Deckblatt Nr.02, Stand vom 19.10.2010 mit Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 Ü Heidäcker-Überarbeitung, Stand vom 01.07.2019:</u>

VERGLEICH FLÄCHENANTEILE	DIVERENZ IN M ²
Öffentliche Grünflächen 8.604 m² BBP/ GOP <i>Nr.27 Heidäcker</i> , Deckblatt Nr. 01 und Deckblatt Nr.02	
- 8.426 m² BBP/ GOP <i>Nr.27 Ü Heidäcker-Überarbeitung</i>	178
Pflanzflächen mit Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen 20.480 m² BBP/ GOP Nr.27 Heidäcker, Deckblatt Nr. 01 und Deckblatt Nr.02	
- 12.615 m² BBP/ GOP Nr.27 Ü Heidäcker-Überarbeitung	7.865
Erforderlicher Ausgleich	8.043

In der aktuellen Planung fallen die öffentlichen Grünflächen um ca. 178 m² und die Pflanzflächen mit Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen um ca. 7.865 m² geringer aus als im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung mit Deckblättern.

Die in der vorliegenden Überarbeitung überplanten öffentlichen Grünflächen und Pflanzflächen mit Pflanzgebot von insgesamt gerundet **8.050 m²** werden 1:1 auf externen Fläche ausgeglichen.

17.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Nachfolgend ergibt sich eine kurze Erläuterung und im Weiteren sind die Ausgleichsflächenpläne mit den geplanten Maßnahmen unter diesem Gliederungspunkt einsehbar. Dabei handelt es sich um die Beschreibung der internen Ausgleichsfläche, welche die Kompensation des bisher rechtskräftigen Planungsstands erfüllt sowie zwei externe Ausgleichsflächen, welche die unter Ziffer 17.1 ermittelten und erforderlichen Kompensationsflächen der Überarbeitung darstellen.

Ausgleichsfläche 1

- Flurnummer 111/5 (Teilfläche), Gemarkung Stausacker.
- 2.300 m²
- Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche.
- Ziel ist es ein artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Zunächst soll die Fläche für drei Jahre mittels extensiver Bewirtschaftung des Ackers ausgehagert werden. Im Anschluss soll ein Saatbett vorbereitet werden, in welches eine Saatgutmischung von autochthoner Herkunft eingearbeitet wird.

Ausgleichsfläche 2

- Flurnummer 105 (Teilfläche), Gemarkung Staubing.
- 5.750 m²
- Es handelt sich um Intensivgrünland.
- Ziel ist es das Intensivgrünland zu extensivieren. Zunächst soll die Fläche über fünf Jahre durch eine mehrschürige Mahd ausgehagert werden, jedoch ohne die Verwendung jeglicher Düngemittel und mit Abtransport des Mahdgutes. Um die Artenvielfalt im Weiteren zu stärken soll nach den fünf Jahren Aushagerung und im Anschluss an eine Saatbettvorbereitung eine Saatgutmischung autochthoner Herkunft eingearbeitet werden. In Ergänzung sollen zwei Seigen angelegt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Böschungen sehr flach angelegt werden, damit die Bereiche weiterhin gut mähbar bleiben. In der westlichen Seige soll zudem eine Hecke aus Auengebüschen und entlang des Feldweges im Osten der Fläche sollen Obst-/Wildobstgehölze gepflanzt werden.

Ausgleichsfläche 3

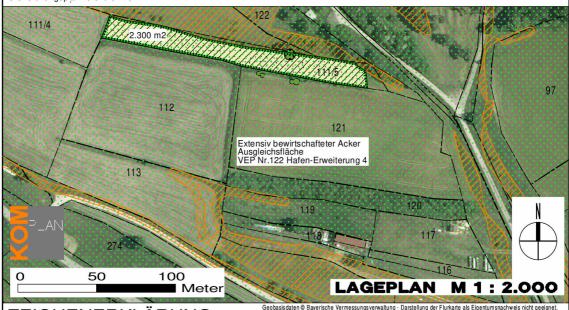
- Flurnummer 304, 300 (Teilfläche), Gemarkung Affecking, Flurnummer 691 (Teilfläche), Gemarkung Thaldorf.
- 5.138 m²
- Derzeit handelt es sich bei der Fläche zum einen um eine Waldfläche, welche sich randlich entwickelt hat sowie um Intensivgrünland.
- Diese Fläche wird vor allem hinsichtlich der Etablierung von Eidechsen und Entwicklung in Richtung eines Eidechsenhabitats entwickelt. Siehe hierzu auch Gliederungspunkt 4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz. In Abstimmung mit dem Biologen Robert Mayer, Flora+Fauna Partnerschaft wird ein geeignetes Maßnahmenkonzept auf der Fläche entwickelt. Dies sieht zunächst das Abschieben von Oberboden auf einem Teilbereich der Fläche vor. Das Material soll auf der Fläche verbleiben und soll als Erdwall randlich auf der Ausgleichsfläche modelliert werden. Die durch das Abschieben nun offenen Flächen sollen mit einem mageren und sandigen Substrat aufgefüllt werden. Eine Saatgutmischung autochthoner Herkunft soll eingearbeitet werden. Am tiefsten Punkt soll eine Fläche besonders verdichtet werden mit dem Ziel, dass hin und Wasser in der Fläche stehen bleibt. Zudem werden Eidechsenstrukturen bestehend aus Sandlinsen, Lesesteinhaufen und Totholz angelegt. Das bestehende Intensivgrünland soll zunächst über einen Zeitraum von fünf Jahren durch eine mehrschürige Mahd ausgehagert werden, jedoch ohne die Verwendung jeglicher Düngemittel und mit Abtransport des Mahdgutes. Um die Artenvielfalt im Weiteren zu stärken soll nach den fünf Jahren Aushagerung und im Anschluss an eine Saatbettvorbereitung eine Saatgutmischung autochthoner Herkunft eingearbeitet werden. Im Weiteren sollen regionaltypische Obstgehölze gepflanzt und der Erdwall mit einer Hecke überstellt werden. Die bestehende Waldfläche ist zu erhalten.

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN 1

BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR.27 HEIDÄCKER – ÜBERARBEITUNG, STADT KELHEIM

FI.-Nr. 111/5 (Teilfläche), Gemarkung Stausacker

Hinweis: Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch. Nähere Details sind der Begründung zum o.g. Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.



ZEICHENERKLÄRUNG

ERSTGESTALTUNGSMASSNAHMEN

Extensiv bewirtschafteter Acker für die ersten drei Jahre zur Aushagerung der Fläche

- Aushagern der Fläche für drei Jahre mittels extensiver Landwirtschaft.
- Einstellen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.
- Ansaat mittels Saatgutübertragung.
- Doppelter Reihenabstand oder entsprechende Reduzierung der Saatstärke.*
- Mindestens 1 x Anbau von Wintergetreide, maximal 1 Jahre Brache, maximal 2 x Anbau von einjährigem Kleegras oder Luzerne (nicht aufeinanderfolgend).*
- Kein Anbau von Mais, Zuckerrüben, Kartoffeln. Keine Untersaat.*
 Die angebauten Feldfrüchte müssen geerntet werden.*

Etablierung eines artenreichen Extensivgrünlandes

- Saatbettvorbereitung und Einsaat einer Saatgutmischung nach drei Jahren extensiver Landwirtschaft.
- Die Verwendung einer Regiosaatgutmischung bzw. eines autochthonen Saatgutes (Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) ist zwingend erforderlich. Ein Nachweis dafür ist erforderlich.

PFLEGEMASSNAHMEN

- Mulchen der extensiv bewirtschafteten Ackerfläche frühestens ab 31.08. und Umbruch erst ab 15.09. (Stoppelbrache) zulässig. Keine Düngung zulässig./ Verzicht auf mechanische Unkrautbekämpfung./ Keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.*
- Ein- bis ggf. zweischürige Mahd des Extensivgrünlandes (1.Mahdzeitpunkt: Juni | 2. Mahdzeitpunkt: September).
 Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten.

AUSNAHMEN NACH RÜCKSPRACHE MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE

- Entwickelt sich kein erntefähiger Aufwuchs, kann nach Rücksprache die Kultur im Herbst untergepflügt werden.*
 - Bei leichten Böden oder hohen Unkrautdruck nach Rücksprache übliche Saatstärke möglich.*
- Bei Vorkommen von Problemunkräutern nach Rücksprache chemische oder mechanische Einzelpflanzenbekämpfung möglich.*
- Witterungsbedingt kann die Stoppelbrache nach Rücksprache auch einige Tage vor dem 15.09. umgebrochen werden (abhängig von der Kultur).*

SONSTIGES

Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche (2.300 m2 | Faktor 1,0)

Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark "Altmühltal"

7136-0002-001, 7136-0002-002, 7136 3840 Flurstücksgrenze mit Flurnummer

Biotopkartierung Bayern Flachland 7136-0002-001, 7136-0002-002, 7136-0002-003, 7136-0002-004 (Magerrasen nordwestlich Stausacker)



Bestandsgehölz, zu erhalten



December 1

Baum-/ Strauchgruppe, zu erhalten

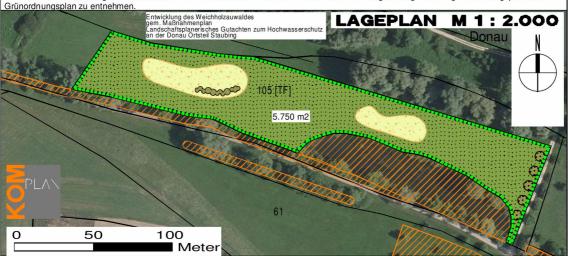
* Gemäß dem Vorschlag von Maßnahmen auf Äckern in Anlehnung an Vertragsnaturschutzmaßnahmen für extensive Ackernutzung seitens des Landschaftspflegeverbandes Kelheim Vöf e.V.

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN 2

AUSGLEICHSFLÄCHEN BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER ZUM **BEBAUUNGSPLAN** MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR.27 HEIDÄCKER – ÜBERARBEITUNG, STADT KELHEIM

Fl.-Nr. 105 (Teilfläche), Gemarkung Staubing

Hinweis: Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch. Nähere Details sind der Begründung zum o.g. Bebauungsplan mit



ZEICHENERKLÄRUNG

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung - Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ERSTGESTALTUNGSMASSNAHMEN



Gestaltung und Modellierung von flachen Seigen

- Modellierung der Seigen bis maximal 30 cm unterhalb der natürlichen Geländeoberkante.
- Die Böschungen sind sehr flach zu gestalten, sodass keine Bruchkanten sichtbar sind.
 - Der Oberboden ist abzufahren, idealerweise auf nahegelegene landwirtschaftliche Nutzflächen <u>außerhalb</u> des Überschwemmungsgebietes.
- Eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich. In Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung sind die Details der Umsetzung festzulegen.



- Eine Saatgutmischung für feucht-/ nasse Standorte ist auf vorbereitetem Saatbett im Bereich der modellierten Seigen aufzubringen.
- Die Verwendung einer Regiosaatgutmischung bzw. eines autochthonen Saatgutes (Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) ist zwingend erforderlich. Ein Nachweis dafür ist erforderlich.



Extensivierung von Intensivgrünland

- Aushagerung des Intensivgrünlandes über einen Zeitraum von 5 Jahren durch mehrmalige Mahd inkl. Abtransport des Mahdgutes sowie Verzicht auf Düngung, Beweidung etc..
- Im Anschluss an die Aushagerung erfolgt nach einer Saatbettvorbereitung (grubbern) die Einsaat/ Mahdgutübertragung von autochthonem oder Regiosaatgut (Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion). Ein Nachweis für die Herkunft ist erforderlich.



Pflanzung einer Auengebüschhecke

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (z.B. Salix triandra, Salix viminalis, Salix purpurea) mit Verwendung von autochthoner Pflanzware (Vorkommensgebietes 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb). Ein Nachweis dafür ist erforderlich.
- Pflanzqualität bei Heistern Qualität: vHei, 3xv., 100-125 und bei Sträuchern Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m. Eine Mulchschicht ist aufzubringen (z.B. Stroh). Ein Schutz vor Verbiss durch einen Wildschutzzaun (Knotengeflecht AS 150/13/15 L) ist zwingend erforderlich. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen.
- Pflanzung auf einer Länge von etwa 30,00m. (Inkl. Nachweis Ersatzpflanzung der zu rodenden Hecke auf Flumummer 135, Gemarkung Staubing von 10,00m)



Pflanzung von Obstgehölzen

- Anpflanzung von Obst-/ Wildobstgehölzen (3 Stück Prunus padus, 2 Stück regionaltypischen Sorten).
- Pflanzqualität: Hi, 2xv., o.B., 8-10. Ein Verbissschutz sowie eine Baumverankerung sind zwingend erforderlich. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen.

PFLEGEMASSNAHMEN

- Ein- bis ggf. zweischürige Mahd (1.Mahdzeitpunkt: Juni | 2. Mahdzeitpunkt: August). Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Jährlich sind wechselnd 20% der Fläche als Saumbereiche von der Mahd auszuschließen um dadurch eine Verbesserung der Habitatstruktur zu erwirken.
- Wässem der Pflanzung in den ersten 2 Jahren. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Der Verbissschutz kann nach 7 Jahren rückgebaut werden.
- Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

SONSTIGES

Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche (5.750 m2 | Faktor 1,0)



Biotopkartierung Bayem Flachland

7136-1150-001 – Stillgewässer an der Donau nördlich von Staubing 7136-0230-006/7136-0230-008/7136-0230-009 – Gewässerbegleitende Gehölze östlich und nordwestlich von Staubing

7136-0231-001 – Obstbaumbestände am nördlichen Ortsrand von Staubing

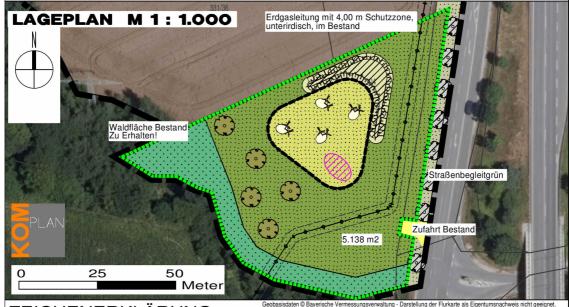
Flurstücksgrenze mit Flurnummer

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN 3

BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR.27 HEIDÄCKER – ÜBERARBEITUNG, STADT KELHEIM

Fl.-Nr. 304, Fl.-Nr. 300 (Teilfläche), Gemarkung Affecking, Fl.-Nr. 691 (Teilfläche), Gemarkung Thaldorf

Hinweis: Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch. Nähere Details sind der Begründung zum o.g. Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.



ZEICHENERKLÄRUNG

ERSTGESTALTUNGSMASSNAHMEN



Abschieben von Oberboden

Abschieben von Oberboden von bis zu 20 cm sowie aufbringen von magerem, sandigem Substrat. Verdichten einer Fläche von ca. 50 m² am Tiefpunkt der abgeschobenen Fläche (nach Ansaat!).

Modellierung von Erdwällen

Modellierung von Erdwällen mit dem anfallenden Oberboden.

Anlage von Strukturelementen für Eidechsen

- Fläche von 3-4 m² zur einen Hälfte einen halben und zur anderen Hälfte einen ganzen Meter tief ausheben.
- Auffüllen und anhäufen bis zu einem halben Meter mit einem Gemisch aus überwiegend feinem Sand mit Kiesanteil.
- Rand der Sandlinse mit Lesesteinen einfassen sowie Ablage von Ästen und Wurzelstöcken.

Ansaat von artenreichem Extensivgrünland

- Eine Saatgutmischung ist auf dem eingebrachten, mageren Substrat aufzubringen.
- Die Verwendung einer Regiosaatgutmischung bzw. eines autochthonen Saatgutes (Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) ist zwingend erforderlich. Ein Nachweis dafür ist erforderlich.

Extensivierung von Intensivgrünland

- Aushagerung des Intensivgrünlandes über einen Zeitraum von 5 Jahren durch mehrmalige Mahd inkl. Abtransport. des Mahdgutes sowie Verzicht auf Düngung, Beweidung etc..
- Im Anschluss an die Aushagerung erfolgt nach einer Saatbettvorbereitung (grubbern) die Einsaat/ Mahdgutübertragung von autochthonem oder Regiosaatgut (Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion). Ein Nachweis für die Herkunft ist erforderlich.

Pflanzung einer mesophilen Hecke

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (z.B. Cornus sanguinea, Prunus spinosa, Corylus avellana, Prunus avium) mit Verwendung von autochthoner Pflanzware (Vorkommensgebietes 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb). Ein Nachweis dafür ist erforderlich.
- Pflanzqualität bei Heistern Qualität: vHei, 3xv., 100-125 und bei Sträuchern Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m. Eine Mulchschicht ist aufzubringen (z.B. Stroh). Ein Schutz vor Verbiss durch einen Wildschutzzaun (Knotengeflecht AS 150/13/15 L) ist zwingend erforderlich. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen.



Pflanzung von Obstgehölzen

- Anpflanzung von Obstgehölzen mit Verwendung von regionaltypischen Sorten.
- Pflanzqualität: Hi. 2xv., o.B., 8-10. Ein Verbissschutz sowie eine Baumverankerung sind zwingend erforderlich. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen.

PFLEGEMASSNAHMEN

- Ein- bis ggf. zweischürige Mahd. Später Mahdzeitpunkt ab Mitte September. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten.
- Wässern der Pflanzung in den ersten 2 Jahren. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Der Verbissschutz kann nach 7 Jahren rückgebaut werden.
- Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

SONSTIGES

Geltungsbereich Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 Heidäcker-Überarbeitung

■ Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche (5.138 m2 | Faktor 1,0)

Flurstücksgrenze mit Flurnummer

17.3 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Allgemeines

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.
 - Errichtung baulicher Anlagen
 - Einbringen standortfremder Pflanzen
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten
 - Flächenaufforstungen
 - Flächenauffüllungen
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach § 17 Abs. 6 BNatSchG in Verbindung mit Art. 9 BayNatSchG unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.
- Das Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde sollte in geeigneter Weise über die Meldung informiert werden.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

18 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNGUND UMWELTFRA-GEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBI. I S. 587) geändert worden ist

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

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBI. S. 408) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBI. S. 737) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBI. I S. 440) 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 (GVBI. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBI. S. 34) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBI. I S. 2254) geändert worden ist

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

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

WALDGESETZ FÜR BAYERN [BayWaldG] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2005 (GVBI. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch § 3 Abs. 2 des Gesetzes vom 27.04.2020 (GVBI. S. 236) geändert worden ist

GUTACHTEN

FLORA + FAUNA PARTNERSCHAFT (Oktober 2019): Artenschutzrechtliche Beurteilung. Regensburg BAYERNWERK NETZ GMBH: Merkblatt Errichtung von Gebäuden in der Nähe von Hochspannungsmasten

BAYERNWERK NETZ GMBH: Sicherheitshinweise

BAYERNWERK NETZ GMBH: Auflagen und Hinweise

INGENIEURBÜRO KOTTERMAIR GMBH (20.08.2019): Schalltechnische Untersuchung, Altomünster

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB): http://fisnat.bayem.de/finweb

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

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

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

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: http://wirtschaft-risby.bayem.de

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

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

HINWEIS: Aufgrund der erheblichen Datengröße wird der zuvor aufgelistete ANHANG in einem separaten PDF/ Dokument zur Verfügung gestellt. Der Anhang 1 bis 11 ist als Bestandteil der Begründung zu betrachten.