

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 82

SANDFELD - ERWEITERUNG – ÜBERARBEITUNG

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.: 19-1104_BBP



Stand: 06.04.2020

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE.....	4
1 LAGE IM RAUM.....	6
2 INSTRUKTIONSGEBIET.....	6
2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes.....	6
2.2 Bestandsbeschreibung.....	8
2.3 Flächenbilanz.....	8
2.4 Erschließungskosten.....	9
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	10
4 RAHMENBEDINGUNGEN.....	10
4.1 Rechtsverhältnisse.....	10
4.2 Umweltprüfung.....	11
4.3 Planungsvorgaben.....	11
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	11
4.3.2 Regionalplan.....	12
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	12
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	13
4.3.5 Biotopkartierung.....	14
4.3.6 Artenschutzkartierung.....	14
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept.....	14
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	14
4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen.....	15
5 ALTLASTEN.....	15
6 DENKMALSCHUTZ.....	16
6.1 Bodendenkmäler.....	16
6.2 Baudenkmäler.....	16
7 KLIMASCHUTZ.....	17
8 VERFAHRENSHINWEISE.....	18
9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	19
9.1 Städtebauliches Konzept.....	19
9.2 Planungsinhalte.....	19
9.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	19
9.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
9.2.3 Höhenentwicklung.....	20
9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
9.2.5 Örtliche Bauvorschriften.....	20
9.3 Erschließung.....	20
9.3.1 Verkehr.....	20
9.3.2 Wasserwirtschaft.....	21
9.3.3 Energie.....	24
9.3.4 Telekommunikation.....	24
9.3.5 Abfallentsorgung.....	25
9.4 Immissionsschutz.....	26
9.4.1 Verkehrslärm.....	26
9.4.2 Gewerbelärm.....	26
9.4.3 Sport- und Freizeitlärm.....	26
9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen.....	26

9.5	Brandschutz.....	27
10	AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN.....	28
10.1	Grünordnerisches Konzept.....	28
10.2	Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes	28
10.2.1	Arten und Lebensräume	28
10.2.2	Boden.....	28
10.2.3	Wasser.....	29
10.2.4	Klima und Luft	29
10.2.5	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	29
10.3	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	30
11	VERWENDETE UNTERLAGEN	31

ANLAGE 1
Fotodokumentation – Bestand

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung nicht maßstäblich).

Lageplan – Ausschnitt des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“



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

1 LAGE IM RAUM

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

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 16 von Ingolstadt nach Regensburg dar. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 10 bis 15 km Entfernung mit den Anschlussstellen Bad Abbach, Hausen und Abensberg zu nennen. Über die Anschlussstelle Saalhaupt besteht zudem eine Anbindung an die B 15n. Weiterhin gibt es die Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg mit einer stündlichen Verbindung in jede Richtung. Der nächstgelegene Bahnhof ist Saal a. d. Donau. Aus dieser verkehrsgünstigen Lage haben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen ergeben.

Das Planungsgebiet liegt im Stadtgebiet nördlich des Main-Donau-Kanals.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Der Planungsumgriff des Geltungsbereiches beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“ liegen nachfolgende Grundstücke der Stadt Kelheim mit Gemarkung Kelheim (TF = Teilfläche):

Fl.-Nrn. 619/1 TF, 619/2, 645, 645/1, 645/2, 645/3, 645/4, 645/5, 645/6, 645/7, 645/9, 645/10, 645/11, 645/12, 645/13, 645/14, 645/15, 645/16, 645/17, 645/18, 645/19, 645/20, 645/21, 645/22, 645/23, 645/24, 645/25 und 645/26.

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Fl.-Nrn. 645/25, 645/1, 645/2, 645/3, 645/4, 645/7, 645/26, und 619/2
- im Süden: Fl.-Nrn. 645/17, 645/25, 645/16, 645/12, 645/11, 645/10, 645/9, 645/26 und Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 645/26 nach Osten bis zur Fl.-Nr. 616.
- im Osten: Fl.-Nrn. 645/11, 619/1 und 619/2.
- im Westen: Fl.-Nrn. 645/25, 645/24, 645/23, 645/22, 645/21, 645/20, 645/19, 645/18 und 645/17.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Luftbildes überlagert mit der digitalen Flurkarte:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung nicht maßstäblich), verändert KomPlan, Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

2.2 Bestandsbeschreibung

Beschreibung des Standortes

Der Umgriff der Planung liegt südlich der *Kelheimwinzerstraße* und nördlich des *Rennwegs*. Unmittelbar nördlich grenzt gewachsene Siedlungsstruktur an den Geltungsbereich heran. Westlich, südlich und östlich findet sich überwiegend extensiv genutztes Grünland mit stellenweise aufkommender Sukzession (Weißdorn, Traubenkirsche, Rosen etc.) sowie Baum-/ Strauchhecken junger bis mittelalter Ausprägung. Südöstlich des Geltungsbereiches liegt eine Sandgrube.

Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es insgesamt selten. Auf den bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

Hinsichtlich der Baustruktur ist im Wesentlichen eine zweigeschossige Bebauung vorhanden. Die bereits bebauten Parzellen entlang des westlichen Geltungsbereiches weisen eine klassische Doppelhausbebauung auf.

Naturräumliche Lage

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

2.3 Flächenbilanz

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100 %	16.418
abzgl. Erschließungsflächen	12,5 %	2.053
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen		1.928 m ²
- Geh-/ und Radweg		125 m ²
abzgl. Pflanzflächen mit Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen	5,0 %	830
- Pflanzflächen mit Pflanzgebot		830 m ²
abzgl. Grünflächen	3,3 %	540
- Straßenbegleitgrün		540 m ²
Nettobaufäche/ Nutzfläche	79,2 %	12.995
- Bereits bebaute Parzellen		7.920 m ²
- Unbebaute Parzellen		5.075 m ²

2.4 Erschließungskosten

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

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

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

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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Kelheim ist gemäß dem „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ verpflichtet, den aktuell gültigen Bebauungsplan Nr.82 „Sandfeld - Erweiterung“ bezüglich der bestehenden Altlastenproblematik in diesem Bereich zu überarbeiten. Dies beinhaltet sowohl die Kennzeichnung als auch die planerische Überarbeitung der Altlastenflächen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Bei dieser planerischen Überarbeitung ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Bodenbelastungen auf die bestehenden Baurechte hervorrufen. Diese sind gegebenenfalls an die Bodenbelastung anzupassen. Weiterhin sind die Altlastenflächen klar, für alle die Einsicht in den Bebauungsplan nehmen erkennbar, zu kennzeichnen und gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen aufzunehmen.

Inhalt dieser Überarbeitung ist auch, den aus dem Jahre 1992 stammenden o.g. Bebauungsplan auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies stellt unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand und einer möglichen Entwicklung, sowie die Überarbeitung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Regelverfahren abgewickelt.

Der Gebietscharakter innerhalb des Geltungsbereiches, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht verändert. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“ bereits gegeben.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

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

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

Der Planungsbereich ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung“. Baurecht liegt somit für den vollständigen Überarbeitungsbereich vor.

Die vollständige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, wird aber im Regelverfahren abgewickelt. Begründet ist die Anwendung des § 13a BauGB aufgrund der Situation, dass es sich hierbei um die Änderung eines bestehenden Baugebietes handelt sowie durch die Lage der Planungsfläche innerhalb eines vorhandenen Siedlungszusammenhanges.

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

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

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, weniger als 20.000 m². Konkret beträgt die Größe des Planungsgebietes lediglich 16.418 m². Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Gemeinde die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

4.3 Planungsvorgaben

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

4.3.2 Regionalplan

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

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

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

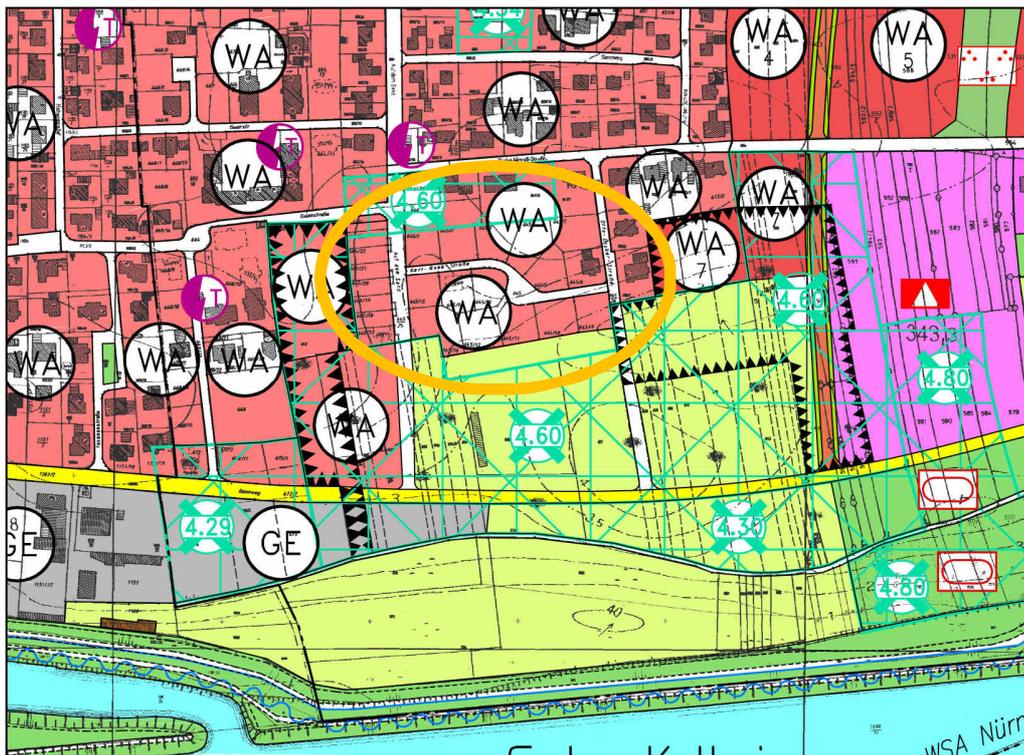
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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

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

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“ bereits gegeben.

In nachfolgender Abbildung ist ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim dargestellt:



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

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Nordosten ist ein Fundpunkt des Gartenrotschwanzes verzeichnet. In diese Bereiche wird aber nicht eingegriffen. Für die im Süden und Südosten vorhandenen Abbaugelände wird folgendes Ziel formuliert: Förderung der Wechsel- und Knoblauchkröte; Ermittlung der aktuellen Bestandssituation; Optimierung potentieller und Erhaltung bestehender Lebensräume. Durch die Planung sind jedoch keine Auswirkungen auf die Abbaugelände zu erwarten.

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

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

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

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

[...]

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

2. Förderung einzelner Tierarten durch gezielte Strukturverbesserungen

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

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

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

4.3.5 Biotopkartierung

Im Geltungsbereich selbst sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Nächstgelegene Biotopstruktur liegt ca. 20 m südlich des Geltungsbereiches im Bereich einer Abbaugrube (7037-0169-002 „Kiesgruben mit Pioniervegetation bei Kellheimwinzer“). Es handelt sich um einen naturnahen Heckenbestand.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Für die Region Regensburg liegt kein Landschaftsentwicklungskonzept vor.

4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Beurteilung des Lebensraumpotenziales

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

Vermeidungsmaßnahme

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

Fazit

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

4.3.9 Aussagen zu den Bodenverhältnissen

Gelände

Das Planungsgebiet ist laut BayernAtlas im Mittel eben und auf 344 bzw. 345 m ü. NN. gelegen. Im Zuge der Planungsumsetzung ist ein detailliertes Aufmaß zu erstellen.

Baugrundverhältnisse

Im Zuge der Fachstellenbeteiligung ist eine Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eingegangen. Demzufolge ist der Untergrund im Planungsgebiet vermutlich aus verkarstungsfähigen Karbonaten der Weißjura-Gruppe aufgebaut, die in unbekannter Tiefe anstehen. Angaben aus Bohrungen zur Tiefenlage der Oberfläche der Karbonate fehlen aktuell in der Datenbank des LFU. Im Planungsgebiet bleibt ein geringes Risiko für Erdfälle. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren erteilt das Bayerische Landesamt für Umwelt (Ansprechpartner Herr Peter Thom, Referat 102, Tel. 0821/9071-1321) Auskunft. Im Zuge der Planungsumsetzung ist eine detaillierte Boden- und Baugrunduntersuchung zu erstellen.

5 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altlastflächen oder Altlastenverdachtsflächen. Jedoch grenzt der Geltungsbereich im Westen und Süden und teilweise auch im Norden an die Altlastfläche KEH 4.6 mit der Katasternummer 27300004 an. Für diese Altlastfläche liegen bereits umfangreiche Untersuchungen vor, die bei entsprechender Begründetheit und Legitimation beim Landratsamt Kelheim – Staatliches Abfallrecht – eingesehen werden können.

Falls im Rahmen der detaillierten Boden- und Baugrunduntersuchung (vgl. Ziffer 4.3.9) oder bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Staatliches Abfallrecht, zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.

6 DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 350 m südwestlich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

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

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und auch im näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden bzw. registriert.

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

7 KLIMASCHUTZ

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

Kelheim in seiner bisherigen Funktion als Klimakommune beabsichtigt dabei, dieser Vorreiterrolle gerecht zu werden und einen weiteren Ausbau voranzutreiben. Ziel ist es, den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken. Die Stadt Kelheim übernimmt dabei vielfältige Aufgaben als Verbraucher & Vorbild, Planer & Regulierer, Versorger & Anbieter sowie als Berater & Promoter, um bei der Gestaltung zukünftiger Strategien mitzuwirken.

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

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

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

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

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

Die Abteufung von Erdwärmesonden wird vom Wasserwirtschaftsamt Landshut aus fachlicher Sicht nicht befürwortet. Sollte ein Bauherr trotzdem die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden wollen, so sind die Grabungsarbeiten vorher mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut, Seligenthaler Straße 12, 84034 Landshut abzusprechen. Die abfallrechtlichen Bestimmungen bezüglich des Erdhaushubes sind unberührt davon ebenfalls zu beachten.

8 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 21.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

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 der Zeitraum vom 15.07.2019 bis 23.08.2019 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“ in der Fassung vom 18.11.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2020 bis 24.02.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“ in der Fassung vom _____.____ erfolgte am 06.04.2020.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ABENSBERG,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim,
- Bayerisches Landesamt für Umwelt,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG,
- Landesbund für Vogelschutz,
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht,
 - Abteilung Städtebau,
 - Abteilung Immissionsschutz,
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Abteilung Wasserrecht,
 - Abteilung Feuerwehrwesen,
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung,
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal + staatlich,
 - Abteilung Gesundheitswesen,
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht,
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung,
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht,
- Regionaler Planungsverband Region 11,
- Stadt Kelheim
 - Bauverwaltung,
 - Hochbau - Tiefbau,
 - Ordnungsamt,
 - Stadtkämmerei,
- Stadtwerke Kelheim,
- Wasserwirtschaftsamt Landshut,
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim.

- Nachbarkommunen:
- Stadt Abensberg,
 - Markt Bad Abbach,
 - Gemeinde Hausen,
 - Gemeinde Ihlerstein,
 - Markt Langquaid,
 - Stadt Neustadt an der Donau,
 - Gemeinde Saal an der Donau,
 - Gemeinde Sinzing,
 - Markt Painten,
 - Stadt Riedenburg,
 - Gemeinde Teugn.

9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

9.1 Städtebauliches Konzept

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

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

Dies erfolgt zudem unter Berücksichtigung der Anforderungen hinsichtlich der nahen Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen, um den gesetzlichen Anforderungen in dieser Hinsicht gerecht zu werden.

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

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

9.2 Planungsinhalte

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten baulicher Nutzung vorhanden:

— Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO).

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden danach für das Baugebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6.

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

Für die Wohngebäude sind max. drei Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II + D) zulässig. Bei den Zubehöranlagen hingegen ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

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

9.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäude von maximal 3,00 m und für Hauptnutzungen für die zukünftigen Wohngebäude von max. 7,50 m definiert.

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

9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

9.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings gleichbedeutend auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstände, Dachaufbauten, alternative Energien, überbaubare Grundstücksflächen, private Verkehrsflächen, Abstandsflächen, Einfriedungen sowie Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 7 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

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

9.3 Erschließung

9.3.1 Verkehr

Verkehrerschließung

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über den VLK (Verkehrsverbund Landkreis Kelheim) durch die Buslinien 2 und 4 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle liegt ca. 150 m nordwestlich des Geltungsbereiches (Haltestelle *Auf dem Sand*), die häufiger angefahrene Haltestelle *Kelheimwinzerstraße/ Abzw. Auf dem Sand* befindet sich ca. 280 m nordwestlich des Geltungsbereiches.

9.3.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

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

Schmutzwasserbeseitigung

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

Niederschlagswasserbeseitigung – öffentliche Grundstücksflächen

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

Niederschlagswasserbeseitigung – private Grundstücksflächen

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

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Hinweise:

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

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

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

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

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

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

Grundwasser

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

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

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

Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser

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

Laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern liegt das Planungsgebiet teilweise in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} . Die Wassertiefe bei HQ_{extrem} beträgt bis zu 2 m (im südöstlichen Geltungsbereich). Der Wasserspiegel bei HQ_{extrem} liegt bei etwa 344,8 m ü. NN.

Im Rahmen der weiteren Planungen wird auf die Arbeitshilfe für Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz sowie des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr verwiesen (pdf online unter <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf> verfügbar).

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



Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de>.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

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

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

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

9.3.3 Energie

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

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

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 Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

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

9.3.4 Telekommunikation

Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

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

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

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

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

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

*Südwestpark 15,
90449 Nürnberg*

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

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

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

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

Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.

9.3.5 Abfallentsorgung

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

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

Die Öffnungszeiten ist der Homepage des Landkreises Kelheim zu entnehmen.

9.4 Immissionsschutz

9.4.1 Verkehrslärm

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld liegen ausschließlich innerörtliche Verkehrsstraßen. Klassifizierte Straßen verlaufen nicht im Nahbereich. Die nördlich vorbeiführende *Kelheimwinzerstraße* stellt zwar eine innerörtliche Hauptverkehrsachse dar, jedoch ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits auf allen Parzellen grundsätzlich Baurecht. Gänzliche Neuausweisungen von Wohngebietsflächen erfolgen nicht. Aus diesen Gründen wird hinsichtlich des Verkehrslärms gegenwärtig ebenfalls keine Beurteilungsrelevanz gesehen.

9.4.2 Gewerbelärm

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Misch- oder Gewerbegebietsflächen. Allerdings befindet sich südlich des Geltungsbereiches eine eingegründete Kiesanlage, die Lärm emittiert.

Die Bereiche Luftreinhaltung und Schallschutz werden bei der Überarbeitung nicht tangiert. Im Zuge dieser Planung erfolgt keine Veränderung der Bestandssituation, auch der Gebietscharakter Allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten.

Der Überarbeitungsstatus des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 82 „Sandfeld - Erweiterung – Überarbeitung“ umfasst vornehmlich die Neuordnung der Festsetzungen zu den baulichen Anlagen sowie die Regelung der Altlastenthematik. Darüber hinaus werden die überbaubaren Grundstücksflächen neu definiert, aber nicht in Richtung der bestehenden Kiesanlage erweitert.

Außerdem besteht sowohl für die bestehende Kiesanlage als auch für die Baugrundstücke in dem bereits rechtskräftig bestehenden Bebauungsplan Bestandsschutz.

9.4.3 Sport- und Freizeitlärm

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

9.4.4 Geruchs-, Staubimmissionen

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

9.5 Brandschutz

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

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

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

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

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

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

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

10 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

10.1 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht zum einen eine Eingrünung der nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen zur Einbindung in die umgebende freie Landschaft vor. Zum anderen sind Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen zwischen den benachbarten Grundstücken beabsichtigt. Des Weiteren sind zur Begrünung des Straßenraumes Baumpflanzungen vorgesehen.

10.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten /-informationen in Anlehnung an die Bewertung des Ausgangszustandes nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, München, 2003).

10.2.1 Arten und Lebensräume

Unmittelbar nördlich grenzt gewachsene Siedlungsstruktur an den Geltungsbereich heran. Westlich, südlich und östlich findet sich überwiegend extensiv genutztes Grünland mit stellenweise aufkommender Sukzession (Weißdorn, Traubenkirsche, Rosen etc.) sowie Baum-/ Strauchhecken junger bis mittelalter Ausprägung. Südöstlich des Geltungsbereiches liegt eine Sandgrube.

Die bereits bebauten Parzellen sind geprägt von klassischer Hausgartennutzung mit hauptsächlich gepflegten Rasenflächen, Pflanzbeeten mit Zierstauden und/ oder Ziergehölzen. In einzelnen Gärten sind markante Obstgehölze vorhanden. Größere standortgerechte Laubgehölze gibt es insgesamt selten. Auf den bislang noch unbebauten Parzellen ist in der Regel ein artenarmer Dauergrünlandbestand ausgebildet.

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

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

10.2.2 Boden

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

Bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen wird auf die Aussagen unter Ziffer 5 Altlasten verwiesen.

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

10.2.3 Wasser

Grundwasser

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

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

Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser

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

Laut dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) liegt das Planungsgebiet teilweise in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

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

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

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

10.2.4 Klima und Luft

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

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

10.2.5 Landschaftsbild/ Erholungseignung

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

Eine Funktion zur Erholungseignung ist im Geltungsbereich selbst nicht gegeben.

10.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

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

11 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR 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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) 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-I), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

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

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

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) 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 Rechtssammlung (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

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<http://finsnat.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/bayernatlas>

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

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

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

ANLAGE 1 Fotodokumentation - Bestand



Blick in die *Karl-Raab-Strasse* aus Richtung Westen.



Blick in die *Karl-Raab-Strasse* mit bestehender Bebauung aus Richtung Westen.



Blick auf eine unbebaute Parzelle in der *Karl-Raab-Strasse* mit Richtung Norden.



Vorhandenes Doppelhaus in der Straße *Auf dem Sand* im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches.