

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 115

LOHSTADT - GUNDELSHAUSEN I

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 974087-29
e-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 21.09.2015

Projekt Nr.: 14-0721_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

	SEITE
1	LAGE IM RAUM.....5
2	INSTRUKTIONSGEBIET5
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....6
4	RAHMENBEDINGUNGEN.....7
4.1	Rechtsverhältnisse.....7
4.2	Umweltprüfung.....7
4.3	Planungsvorgaben.....7
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....7
4.3.2	Regionalplan.....7
4.3.3	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....8
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....8
4.3.5	Biotopkartierung.....9
4.3.6	Artenschutzkartierung.....9
4.3.7	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....9
5	VERFAHRENSHINWEISE..... 12
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG 13
6.1	Art der baulichen Nutzung.....13
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....13
6.3	Höhenentwicklung.....13
6.4	Bauweise – Überbaubare Flächen.....13
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....14
7	ALTLASTEN..... 14
8	DENKMALSCHUTZ 14
8.1	Bodendenkmäler.....14
8.2	Baudenkmäler.....15
9	BRANDSCHUTZ 16
10	IMMISSIONSSCHUTZ 16
10.1	Verkehrslärm.....17
10.2	Gewerbelärm.....18
10.3	Sport- und Freizeitlärm.....18
10.4	Geruchsimmissionen.....18
10.5	Erschütterungsschutz.....18
11	ERSCHLIESSUNG 19
11.1	Straßenverkehr.....19
11.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....19
11.3	Schienenverkehr.....19
11.4	Wasserwirtschaft.....20
11.4.1	Wasserversorgung.....20
11.4.2	Abwasserbeseitigung.....20
11.4.3	Grundwasser.....21
11.4.4	Hochwasser.....21
11.5	Energie.....21
11.6	Abfallentsorgung.....22
11.7	Telekommunikation.....22
12	FLÄCHENBILANZ..... 23
13	STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG..... 24

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

	SEITE
14 ANLASS	25
15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	25
15.1 Bestandsbeschreibung.....	25
15.1.1 Naturräumliche Gliederung	25
15.1.2 Potenzielle natürliche Vegetation	25
15.2 Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes.....	26
16 GRÜNORDNERISCHE GESAMTBEURTEILUNG	27
17 VERWENDETE UNTERLAGEN	28

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas (verändert)

Ausschnitt aus dem BBP/GOP

Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplan/ Grünordnungsplanes Nr. 115 Lohstadt – Gündelshausen I:



TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *Nr. 115 Lohstadt – Gundelshausen I* liegt am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Kelheim. Es grenzt die Gemeinde Pentling an. Der Bereich ist raumordnerisch noch der Region 11 - *Regensburg* zugeordnet wobei die Stadt Kelheim als Kreisstadt ein Mittelzentrum in der Region darstellt.

Nächstgelegene bedeutende regionale Verkehrsverbindung stellt die Kreisstraße KEH 15 dar. Diese verläuft unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches. Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg. Die nächstgelegene Haltestelle ist am östlichen Ortsrand von Gundelshausen.

Die Donau fließt etwa 280 m nördlich des Geltungsbereiches.

Westlich und östlich angrenzend liegen bereits bebaute Bereiche mit Wohnnutzung.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 0,71 ha. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 4, Fl.-Nr. 4/1, Fl.-Nr. 4/2 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 486 (Flurstück der Kreisstraße) der Gemarkung Lohstadt und wird dabei folgendermaßen begrenzt:

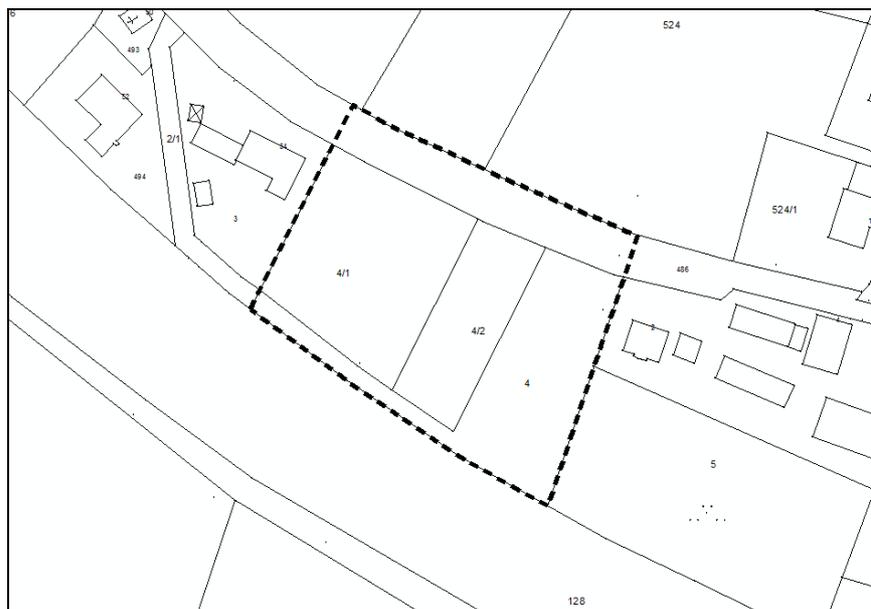
Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 4, Fl.-Nr. 4/1 und Fl.-Nr. 4/2 der Gemarkung Lohstadt; Kreisstraße KEH 15 (Lohstraße / Gundelshausener Straße)

Im Westen: Östliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Lohstadt; Einzelhausbebauung

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 4 der Gemarkung Lohstadt; Bahnböschung und Bahnlinie

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 4 der Gemarkung Lohstadt; Einzelhausbebauung

Karte – Planungsbereich mit Auszug aus der digitalen Flurkarte



Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Durch die Bauleitplanung soll auf den betreffenden Grundstücksflächen der Gemarkung Lohstadt die rechtliche Grundlage für eine Innenentwicklung geschaffen werden. Wesentliches Ziel der Planung ist es, aus einer Baulücke zwischen Lohstadt und Gundelshausen Grundstücke für eine bauliche Nutzung zu schaffen. Hiermit wird dem Grundgedanken der Raumordnung und Landesplanung, die in ihrem Entwicklungsziel Nr. 3.2 die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als vorrangig beurteilt, Rechnung getragen, da hierdurch eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung erfolgt.

Bestand

Der Planungsbereich wurde im Frühjahr 2014 erfasst.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines artenarmen Dauergrünlandbestandes. Im nördlichen Teil stockt an der Kreisstraße eine Salweide mit einem Stammdurchmesser von ca. 40 cm.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich liegt die gehölzbestockte Bahnböschung der Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt. Die Gehölzbestände sind in der amtlichen Biotopkartierung erfasst (vgl. hierzu auch Punkt 4.3.5). Den Rand des Gehölzes bildet ein dichter Strauchbestand i. W. aus Blutrottem Hartriegel, Liguster, Weißdorn und Rosen. Im Bestand sind einzelne größere Eichen enthalten.

Entwicklung

Wesentliches Ziel der Planung ist es, im Bereich einer baulichen Lücke zwischen Lohstadt und Gundelshausen eine bauliche Nutzung zu ermöglichen. Dieser Lückenschluss erfolgt auf der jetzt vorhandenen Freifläche so wie es der städtische Flächennutzungsplan als Entwicklungsziel bereits vorgibt.

Die Stadt Kelheim hat in Abstimmung mit dem betroffenen Grundstücksbesitzer beschlossen, den Geltungsbereich für eine zukunftsorientierte Bebauung zu mobilisieren. Geplant ist dabei im Wesentlichen die Fortführung von vorhandenen Strukturen durch eine Einzelhausbebauung.

Es erfolgt die Bereitstellung von Bauflächen, unter besonderer Beachtung und Würdigung der naturschutzfachlichen Belange.

Hiermit wird weiterhin dem Grundgedanken der Raumordnung und Landesplanung, die in ihrem Entwicklungsziel Nr. 3.2 die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als vorrangig beurteilt, Rechnung getragen, da hierdurch eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung erfolgt.

Bei der Planung sind die besonderen Anforderungen des Schallimmissionsschutzes im Hinblick auf die Kreisstraße KEH 15 und der Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt zu würdigen. Hierzu erfolgte eine begleitende schalltechnische Untersuchung, in der eine entsprechende Abstimmung auf die Planungserfordernisse erfolgte. Weiterhin sind die von dem Bahnverkehr ausgehenden Erschütterungen relevant. Auch diesbezüglich erfolgte eine begleitende Untersuchung.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Die zwischenzeitlich 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 hier vorliegende Planungsbereich unterliegt dem § 13a BauGB und kann somit im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden. Der Geltungsbereich ist kleiner als 20.000 m² und liegt innerhalb eines vorhandenen Siedlungszusammenhanges.

4.2 Umweltprüfung

In vorliegendem Fall wird entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB von der Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Als wesentliche Gründe werden hierfür der Flächenumgriff des Vorhabens (< 20.000 m²), sowie die geringen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes genannt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Unabhängig davon wurde eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Ebenfalls geplant ist eine herkömmliche Entwurfsauslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013 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, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. 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 *ländlichen Teilraum*, dessen *Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll*.

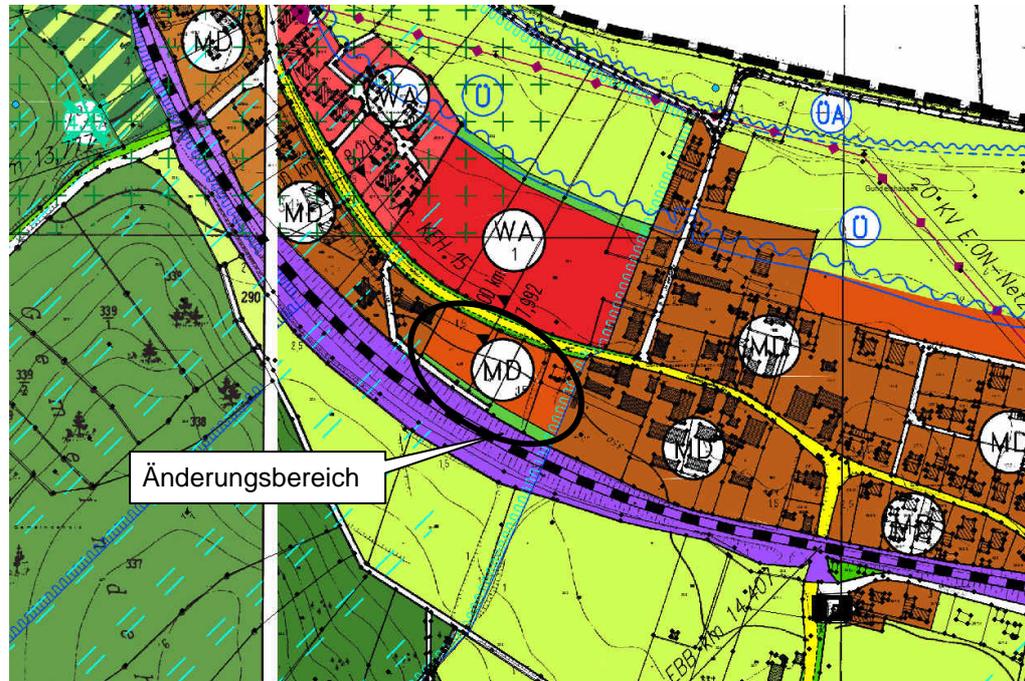
Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Wasserversorgung (Vorranggebiet für Wasserversorgung zwischen Bad Abbach und Weltenburg) sowie am Rand eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

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.

Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist in vorliegender Situation nicht erforderlich, da der gesamte Änderungsbereich bereits als Mischgebiet nach § 6 BauNVO enthalten ist.

Die Darstellung für den betroffenen Bereich zeigt sich wie folgt:



Ausschnitt Flächennutzungsplan Bestand

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Aussagen für den Geltungsbereich werden im ABSP nicht getroffen.

4.3.5 Biotopkartierung

Die Gehölzbestände entlang der Bahnlinie, außerhalb des Geltungsbereiches, sind in der amtlichen Biotopkartierung erfasst. Der Bestand grenzt südlich an den Geltungsbereich an. In der Datenbank der Kartierung ist folgendes zu dem Bestand aufgeführt:

BIOTOPNUMMER	BIOTOPTYPEN	BESCHREIBUNG (AUSZUG)
7037-0076-004 und -005	Hecke, naturnah Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache	[...] TF 04, 05: einander gegenüberliegend an tief eingeschnittenen Böschungen; an den Außenrändern Hecken aus Weißdorn (dominant), Eiche, weniger Hartriegel u.a.; auf der Innenseite zum Gleis hin Altgrasranken aus Fieder-Zwenke, Glatthafer, Pastinak und Acker-Kratzdistel. In TF 04 eingestreut Magerrasen-Anteile mit Aufrechter Trespe (dominant), mit Kronwicke, Mittlerem Klee, Odermennig, Kleinem Wiesenknopf, Wiesen-Salbei, vereinzelt Stengellose Kratzdistel, Große Braunelle und Hufeisenklee. Rasenverfilzt und langsam verbuschend. [...]

4.3.6 Artenschutzkartierung

Es sind keine Fundorte der Artenschutzkartierung innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Auch für das Umfeld sind keine relevanten Artnachweise in der Kartierung verzeichnet.

4.3.7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

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

Die saP-relevanten Artenvorkommen für das Planungsgebiet nach den Arteninformationen des LfU mit Auswahl nach den Lebensraumtypen Grünland und Hecken (TK-Blatt 7037 – Kelheim) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Erhaltungszustand Kontinental
Säugetiere			
Eptesicus serotinus	Breitflügelvedermaus	3	u
Myotis myotis	Großes Mausohr	V	g
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		g
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	2	u
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	3	u
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		g
Plecotus auritus	Braunes Langohr		g
Plecotus austriacus	Graues Langohr	3	u
Rhinolophus ferrumequinum	Große Hufeisennase	1	s
Vögel			
Accipiter gentilis	Habicht	3	B:u
Accipiter nisus	Sperber		B:g, R:g
Alauda arvensis	Feldlerche	3	B:s
Anas penelope	Pfeifente	0	R:g
Anser anser	Graugans		B:g, W:g, R:g
Anthus trivialis	Baumpieper	3	B:s

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Erhaltungszustand Kontinental
Ardea cinerea	Graureiher	V	B:g, W:g
Athene noctua	Steinkauz	1	B:s
Branta canadensis	Kanadagans		B:g, W:g, R:g
Bubo bubo	Uhu	3	B:s
Buteo buteo	Mäusebussard		B:g, R:g
Carduelis cannabina	Bluthänfling	3	B:s
Casmerodius albus	Silberreiher		S:g, W:g
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	3	B:u
Circus aeruginosus	Rohrweihe	3	B:g
Columba oenas	Hohлтаube	V	B:g
Corvus corax	Kolkrabe		B:g
Corvus monedula	Dohle	V	B:s
Coturnix coturnix	Wachtel	V	B:u
Cuculus canorus	Kuckuck	V	B:g
Cygnus olor	Höckerschwan		B:g, W:g, R:g
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	V	B:u
Dryobates minor	Kleinspecht	V	B:u
Dryocopus martius	Schwarzspecht	V	B:u
Emberiza calandra	Graumammer	1	B:s
Emberiza citrinella	Goldammer	V	B:g
Falco subbuteo	Baumfalke	V	B:g
Falco tinnunculus	Turmfalke		B:g
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper		B:g
Gallinago gallinago	Bekassine	1	B:s, R:u
Hippolais icterina	Gelbspötter		B:u
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	B:u
Jynx torquilla	Wendehals	3	B:s
Lanius collurio	Neuntöter		B:g
Lanius excubitor	Raubwürger	1	B:s, W:?
Locustella naevia	Feldschwirl		B:g
Luscinia megarhynchos	Nachtigall		B:g
Luscinia svecica	Blaukehlchen	V	B:g
Milvus migrans	Schwarzmilan	3	B:g, R:g
Milvus milvus	Rotmilan	2	B:u, R:g
Motacilla flava	Wiesenschafstelze	3	B:u
Oriolus oriolus	Pirol	V	B:g
Passer montanus	Feldsperling	V	B:g
Perdix perdix	Rebhuhn	3	B:s
Pernis apivorus	Wespenbussard	3	B:g
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3	B:u
Picus canus	Grauspecht	3	B:s
Picus viridis	Grünspecht	V	B:u
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	V	B:g
Spinus spinus	Erlenzeisig		W:g, R:g, B:g
Streptopelia turtur	Turteltaube	V	B:g
Strix aluco	Waldkauz		B:g
Sylvia communis	Dorngrasmücke		B:g
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	V	B:?
Tadorna ferruginea	Rostgans		B:u
Tringa glareola	Bruchwasserläufer		R:g
Tringa ochropus	Waldwasserläufer	2	B:?, R:g

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Erhaltungszustand Kontinental
Vanellus vanellus	Kiebitz	2	B:s, R:u
Lurche			
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	2	u

Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich der Kreisstraße KEH 15 sowie der Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt liegt nahezu vollständig im Bereich eines artenarmen Dauergrünlandbestandes. Dieser Bestand kann störungsunempfindlichen Arten zur Nahrungssuche dienen. Dies ist auch weiterhin im Bereich der zukünftigen Privatgärten möglich. Im Zuge der Planung werden Gehölzpflanzungen festgesetzt. Somit kann langfristig auch ein Lebensraumpotenzial für störungsunempfindliche gehölzbewohnende Vogel- und Fledermausarten entstehen.

Der Gehölzbestand an der Bahnlinie, der grundsätzlich eine Lebensraumeignung für gehölzbewohnende Vogel- und Fledermausarten darstellt, liegt außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt unverändert erhalten.

Ein Lebensraumpotenzial für die Knoblauchkröte besteht innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Fazit:

Es wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden können.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungs-/ Grünordnungsplanes Nr. 115 *Lohstadt-Gundelshausen I* 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 05.11.2014 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Verfahrensabwicklung für den Bebauungsplan/Grünordnungsplan *Lohstadt-Gundelshausen I* erfolgt im beschleunigten Verfahren entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Die Stadt Kelheim hat in der Zeit vom 31.01.2014 bis 24.02.2014 zusätzlich die Öffentlichkeit von der Planung in Kenntnis gesetzt und Gelegenheit gegeben sich über die allgemeinen Planungsziele zu informieren und Äußerungen vorzubringen.

Die Entwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 05.11.2014 wurden in der Zeit vom 18.12.2014 bis 23.01.2015 durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 18.05.2015 erfolgte in der Zeit vom 06.07.2015 bis 10.08.2015.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 21.09.2015.

Nachfolgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie betroffene Kommunen wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abt. Forsten
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Telekom AG
- Bayernwerk AG
- Energienetze Südbayern GmbH
- Kabel Deutschland GmbH
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Abfallwirtschaft
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Regensburg – Region 11
- Stadt Kelheim
 - Abteilung Bauverwaltung
 - Abteilung Stadtkämmerei
 - Abteilung Hochbau-Tiefbau
 - Abteilung Ordnungsamt
- Stadtwerke Kelheim
- Vermessungsamt Abensberg
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe

6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für den gesamten Änderungsbereich wird vollständig als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt und dient somit auch dem Wohnen.

Die Nutzungsart ordnet sich somit den Aussagen des städtischen Flächennutzungsplanes vollständig unter. Das Entwicklungsgebot bleibt somit uneingeschränkt gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden in vorliegender Änderung über die Definition von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für zulässig erklärt wird hierbei grundsätzlich eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,6 im gesamten Planungsbereich.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Es sind dabei grundsätzlich die Bauweisen Erdgeschoss (E), Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) oder Erdgeschoss und ein Obergeschoss (E+I) möglich. Dies entspricht im Wesentlichen der vorhandenen Bausubstanz im Umfeld des Planungsbereiches und ist städtebaulich am vorliegenden Standort als verträglich einzustufen.

6.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren Schwerpunkt in vorliegender Planung und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe.

Für zulässig erklärt werden folgende Wandhöhen:

Wohngebäude sowie Betriebs-/ Geschäfts-/ Büro-/ Verwaltungsgebäude	max.	6,50 m
Garagen/Carports	max.	3,00 m
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	max.	2,50 m

Die Wandhöhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

6.4 Bauweise – Überbaubare Flächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen und Baulinien vorgegeben. Diese sind zusätzlich für Nebenanlagen und Wohngebäude als Hauptnutzung gegliedert und gewährleisten das Umsetzen der vorgegebenen Baustruktur. Weiterhin sind ergänzend überbaubare Grundstücksgrenzen entlang der südlichen Bauparzellen als Abschirmmaßnahmen im Hinblick auf die Lärmimmissionen der Bahnlinie Regensburg - Ingolstadt definiert. Diese stellen eine Kombination aus überbaubaren Flächen sowie aktiven Lärmschutz dar und können vom jeweiligen Bauwerber entsprechend gestaltet werden. Auf die hierzu getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz sowie zur Ausgestaltung der Lärmschutzanlagen unter den planlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Neben den überbaubaren Grundstücksflächen wurde in der Planung auch die Bauweise definiert, um insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist dabei in vorliegender Situation ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hauptgebäude können somit nur unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen zulässig.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der einzelnen Parzellen dar, wurden allerdings auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, Aussagen zu privaten Verkehrsflächen, zur Anzahl der Stellplätze, zu Abstandsflächen, Einfriedungen und der Gestaltung des Geländes.

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

7 ALTLASTEN

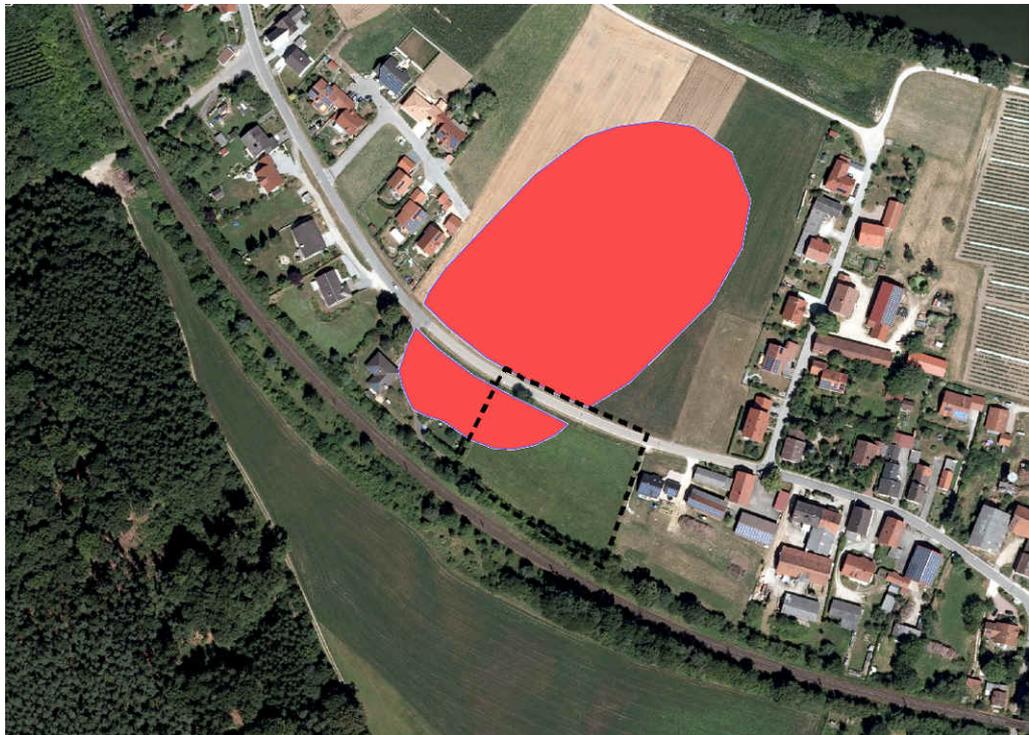
Eine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt und auch dem Altlastenkataster des Landkreises Kelheim sind keine Flächen bekannt.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

Der nordwestliche Randbereich liegt tangiert ein Bodendenkmal. Es handelt sich hierbei um eine Siedlung der Steinzeiten (Aktennummer D-2-7037-0220; Benehmen nicht hergestellt).

Nachfolgende Abbildung zeigt dies auf:



Quelle: WMS-Server des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Eine Überbauung der Flächen ist somit nur unter Einholung einer Grabungserlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG zulässig. Diese ist über einen formlosen Antrag mit Lageplan über die Stadt bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen (Art. 15 DSchG). Dies erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren, so dass Grabungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bereits vor Erschließung des Baugebietes durchgeführt werden können.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 7 1 DSchG hinzuweisen.

Art. 7 Abs. 1 DSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

8.2 Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es **keine** Baudenkmäler.

In einer Entfernung von ca. 80 m nordwestlich des Geltungsbereiches liegt eine Wegkapelle an der Straße nach Gundelshausen (Aktenzeichen D-2-73-137-160; Beschreibung: Satteldachbau mit hölzernem Dachreiter, mit Figurennischen im Ostgiebel, 1921/22; mit Ausstattung; Benennen hergestellt, nachqualifiziert).

9 BRANDSCHUTZ

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBl Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) sind die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten.

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
- Für Feuerlöschzwecke (DVGW W 405 (A)) bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen (DVGW W 400-1 (A)) (vgl. DVWG-Merkblatt W331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1). Eine Verwendung von Überfluthydranten wird von Seiten des Kreisbrandrates empfohlen, da diese gegenüber den Unterfluthydranten erhebliche Vorteile bieten
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung – der notwendige Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 zu bemessen
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Zu berücksichtigen ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Siedlungsentwicklung in diesem Bereich die Situation, dass der Planungsbereich direkt den Einwirkungen überörtlicher Verkehrsstrassen unterliegt.

So tangiert im Süden die Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg die betreffenden Flächen und im Norden verläuft die Trasse der Kreisstraße KEH 15. In beiden Fällen wurden daher, parallel zum Bauleitplanverfahren, schalltechnische Untersuchungen durch das Sachverständigenbüro HOOK FARNY INGENIEURE, LANDSHUT erarbeitet, um den Belangen des Immissionsschutzes gerecht zu werden.

Diese Aussagen erstrecken sich auf den Verkehrslärm der jeweiligen Trassen sowie zusätzlich im Hinblick des Erschütterungsschutzes der Bahntrasse.

Weitere Details sind den nachfolgenden Aussagen zu entnehmen oder den hierzu erarbeiteten Gutachten.

10.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 "Lohstadt – Gundelshausen I" durch die Stadt Kelheim wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 19.06.2015 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Lärmprognoseberechnungen zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durchgeführt, die im Planungsgebiet durch den Straßenverkehr auf der Kreisstraße KEH 15 sowie durch den Schienenverkehr auf der im Süden vorbeiführenden Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg hervorgerufen werden.

Die Berechnungen wurden für den Straßenverkehrslärm nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90" und für den Schienenverkehrslärm nach der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03" durchgeführt. Auf der KEH 15 wurde auf das Verkehrsaufkommen abgestellt, das im Verkehrsmengen-Atlas 2010 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstelle angegeben ist. Die Belastung wurde unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von 21 % als Planungshorizont für das Jahr 2025 hochgerechnet. Die in Ansatz gebrachten Zugzahlen wurden von der Deutsche Bahn AG mit Datum vom 12.06.2014 mitgeteilt und stellen ebenfalls auf das Prognosejahr 2025 ab.

Die ermittelten Beurteilungspegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden energetisch aufsummiert und mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Der tagsüber in einem Dorfgebiet (MD) anzustrebende Orientierungswert OWMD, Tag = 60 dB(A) wird auf den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen oder Wohngärten im südlichen und/oder westlichen Anschluss an die Hauptgebäude) flächendeckend eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten. Mit prognostizierten Beurteilungspegeln bis maximal 55 dB(A) entspricht die Geräuschsituation tagsüber im Freien vollumfänglich den Anforderungen, die im Städtebau an ein Dorfgebiet zu stellen sind.

Die Verkehrslärmbelastung in der Nachtzeit stellt sich auf Höhe der Obergeschosse naturgemäß wesentlich ungünstiger dar, als tagsüber in den Außenwohnbereichen. Nahezu das gesamte Planungsgebiet ist hier von zum Teil deutlichen Verletzungen des nachts anzustrebenden Orientierungswertes OWMD, Nacht = 50 dB(A) um bis zu 10 dB(A) betroffen. Hervorgerufen werden diese insbesondere durch den Schienenverkehrslärm auf der Strecke Ingolstadt - Regensburg, der nicht nur in die Grundstücke im Süden des Planungsgebiets (Parzellen 4 – 7) eindringt, sondern auch die Hausreihe im Norden (Parzellen 1 – 3) erfasst, die zusätzlich von der Kreisstraße KEH 15 beschallt wird. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände im Norden und Süden des Planungsgebiets) scheiden im vorliegenden Fall aus, weil sie zum Schutz der Immissionsorte in den Obergeschossen eine unverhältnismäßige Längen- und Höhenentwicklung aufweisen müssten und zudem aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar sind. Die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung kommt für die Parzellen 4 – 7 ebenfalls nicht in Betracht, da die Bahnlinie im Süden des geplanten Dorfgebiets verläuft und die Forderung nach der Schaffung einer natürlichen Belüftungsmöglichkeit für sämtliche dem Schlafen dienenden Räume über Außenwandöffnungen in den ausreichend abgeschirmten Gebäudenordfassaden nicht den Anforderungen entsprechen würde, die an die Belichtung und die Aufenthaltsqualität von Wohnnutzungen zu stellen sind. Auf den Parzellen 1 – 3 wäre es zwar grundsätzlich sinnvoll, die Wohnungsgrundrisse auf die vom Straßenverkehrslärm abgewandten Südseiten zu orientieren. Weil jedoch bereits ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) gesunder und ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster nicht mehr gewährleistet ist und sämtliche der geplanten Wohngebäude allseitig von Pegeln über 45 dB(A) betroffen sind, wird daher auf umfangreichen passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen zurückgegriffen.

10.2 Gewerbelärm

Gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Immissionen im Hinblick auf diese Nutzungen angrenzender Bereiche sind in vorliegender Situation daher nicht zu erwarten.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

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

Weiterhin sind auch entsprechende Nutzungen im Planungsbereich nicht zulässig bzw. vorhanden, so dass Emissionen in dieser Hinsicht nicht gegeben sind.

10.4 Geruchsimmissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht zu erwarten, da sich in unmittelbarer Nähe keine relevanten Anwesen befinden.

Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden. Mit zeitweise bedingten Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch ist zu rechnen.

10.5 Erschütterungsschutz

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen der Norm DIN 4150-2 sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit für alle prognostizierten Varianten eingehalten sind. Diese Aussage gilt prinzipiell für alle zu errichtenden Wohngebäude im Geltungsbereich der Planung, deren Südwest-Fassade jeweils einen Abstand von mindestens 28 m zur Gleisachse aufweist. Bei Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4150-2 kann angenommen werden, dass auch durch Sekundäreffekte keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen verursacht werden. Abschließend wird festgestellt, dass durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Regensburg – Ingolstadt in den zu errichtenden Wohngebäuden im Geltungsbereich der Planung bei fachgerechter Bauausführung in Massivbauweise keine erheblichen Belästigungen durch Erschütterungen zu erwarten sind.

Die Formulierung von Festsetzungen zum Erschütterungsschutz ist nicht erforderlich.

11 ERSCHLIESSUNG

11.1 Straßenverkehr

Der Änderungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an die Kreisstraße KEH 15 an.

Die Erschließung des gesamten Geltungsbereiches erfolgt ausschließlich aus Richtung Norden über eine Stichstraße mit Wendevorrichtung. Die geplante Wendevorrichtung erfolgt in einem Durchmesser von 16,0 m. Die Fahrbahnbreite der Zufahrtsstraße ist mit 6,0 m bemessen und ermöglicht einen problemlosen Begegnungsverkehr, auch im Hinblick möglicher Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

Hinweise:

Die Einmündungs- bzw. Ausfahrtsbereich der Zufahrtsstraße des geplanten Baugebietes in die Kreisstraße KEH 15, ist von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Bei der Bepflanzung (wenn möglich nur mit Hochstammbäumen) und bei der Errichtung von Gartenmauern ist aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs darauf zu achten.

Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßenoberkante aufzuasten. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit, Bäume, Lichtmaste und Ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Die im bisherigen Verfahren vorgesehene Erschließung aus Richtung Süden über die westlich im Bestand vorhandene Zufahrtsstraße wird nicht weiterverfolgt, da hier nach eingehender Prüfung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Hinblick der gesamten Kanalisation, unverhältnismäßig hohe Herstellungskosten anfallen.

11.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Sowohl innerhalb Lohstadt als auch innerhalb Gundelshausen gibt es eine Bushaltestelle. Die Haltestellen sind jeweils ca. 300 m vom Geltungsbereich entfernt. Somit besteht eine Anbindung an die Stadt Kelheim.

11.3 Schienenverkehr

Unmittelbar südlich angrenzend zum Baugebiet verläuft die Bahnlinie Ingolstadt - Regensburg. Diese liegt im Einmündungsbereich und befindet sich ca. 4 m unterhalb der Geländeoberfläche des Siedlungsbereiches.

Auswirkungen des Schienenverkehrs auf die Siedlungsentwicklung wurden begleitend zum Bauleitplanverfahren im Hinblick auf den Erschütterungsschutz sowie möglicher Lärmemissionen durch entsprechende Gutachten geprüft und sind den Aussagen unter Ziffer 10-Immissionsschutz der Begründung zu entnehmen.

Auswirkungen der oberirdischen Leitung der Bahntrasse hinsichtlich elektromagnetischer Strahlung sind gegenwärtig nicht bekannt, erscheinen jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht relevant.

11.4 Wasserwirtschaft

11.4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den *Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe* und ist durch die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen im Wesentlichen sichergestellt. Für die neugeplanten Baugrundstücke sind lediglich die zukünftigen Hausanschlussleitungen herzustellen. Diese sollen im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrten erfolgen.

11.4.2 Abwasserbeseitigung

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Kelheim. Die Schmutzwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem.

Der Anschluss an die vorhandene Kanalisation im Norden des Gebietes erfolgt über die Gundelshausener Straße und ist im freien Gefälle möglich. Detaillierte Aussagen ergehen auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung im Nachgang an das Bauleitplanverfahren.

Die Verlegung zusätzlicher Leitungen für die Hausanschlüsse ist über je einen Anschluss an die vorhandene Schmutz- / und Regenwasserkanalisation vorzunehmen. Details hierzu sind ebenfalls auf Ebene einer detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu erarbeiten.

Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung auf den privaten 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 zur Regenwassernutzung wird empfohlen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein Überlauf zur Regenwasserkanalisation vorzusehen, so dass das Wasser gedrosselt an den Regenwasserkanal abgeleitet werden kann. Eine Versickerung über Sickerschächte wird aus fachlicher Sicht nicht befürwortet.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Ergänzende 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.

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. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadhaflosen 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.

11.4.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Maßnahmen, die eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers erwarten lassen, sind der Kreisverwaltungsbehörde gemäß Art. 34 BayWG vorher anzuzeigen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird weiterhin hingewiesen.

11.4.4 Hochwasser

Eine Hochwassergefährdung liegt für den Planungsbereich aufgrund der topografischen Verhältnisse nach Angaben des Informationsdienstes überschwemmungsgefährdeter Gebiete Bayerns nicht vor, auch besteht kein wassersensibler Bereich.

Aufgrund der leichten Hanglage kann es bei Schneeschmelze und Starkregen zu oberflächlich abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter um- bzw. abgeleitet werden.

11.5 Energie

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

Bayernwerk AG
Netzcenter Parsberg
Lupburger Straße 19
92331 Parsberg

Die vorhandenen Leitungstrassen sowie neu zu verlegende Leitungen sind mit dem Energieträger vor Beginn der Baumaßnahme rechtzeitig abzustimmen.

Für die Unterbringung neuer Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Detaillierte Abstimmungen hinsichtlich der Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau werden im Zuge der Erschließungsplanung getroffen.

Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen.

11.6 Abfallentsorgung

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

11.7 Telekommunikation

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der

Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH,
Bajuwarenstraße 4,
93053 Regensburg

ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, FAX 0391-580213737, <mailto:planauskunft.sued@telekom.de>, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 97 47, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Beginn, schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. 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.

Es wird sichergestellt, dass für den Ausbau der Telekommunikationsleitungen eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der öffentlichen Straßen und Wege möglich ist. Auf Privatwegen ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH gem. § 68 Abs. 3 des Telekommunikationsgesetzes festzusetzen.

Eine Entscheidung ob und in welchem Umfang Leitungstrassen erforderlich werden erfolgt im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung.

12 FLÄCHENBILANZ

Nachfolgende Tabelle zeigt den Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches auf:

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	7.095
öffentliche Erschließungsflächen (Bestand/Planung)	1.115
Straßenbegleitgrün	646
Wohngebietsflächen	5.334

Ermittlung der überbaubaren Grundfläche

Nettobaufläche (vorhandene Grundstücke) = 5.334 m²

maximal zulässige überbaubare Grundfläche = 0,4

$5.334 \text{ m}^2 \times 0,4 = 2.134 \text{ m}^2$

Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt somit insgesamt **2.134 m²**.

Parzellengrößen

PARZELLE	GESAMTFLÄCHE (M ²)	ÜBERBAUBARE FLÄCHE (M ²)
1	861	344
2	602	241
3	609	244
4	837	335
5	720	288
6	808	323
7	897	359

Die durchschnittliche Parzellengröße (Gesamtfläche) beträgt 762 m².

13 STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG

Durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erfolgt die Schließung einer zusammenhängenden Siedlungslücke zwischen Lohstadt und Gundelshausen.

Das bauliche Zusammenwachsen der Ortsteile Lohstadt und Gundelshausen liegt dabei im erklärten Planungswillen der Stadt Kelheim. Dies wurde bereits im Jahr 2003 im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim dadurch dokumentiert, dass die gegenständliche Planungsfläche, sowie die Flächen die dem zukünftigen Baugebiet gegenüberliegen, als zukünftige bauliche Entwicklungsflächen dargestellt wurden. Die ehemaligen selbständigen Ortsteile Lohstadt und Gundelshausen haben sich bereits zu einem gemeinsamen Ortsteil Lohstadt-Gundelshausen entwickelt. Diese Entwicklung ist z. B. durch die gemeinsame Feuerwehr, die gemeinsame Bürgerversammlung, oder auch den gemeinsamen Ortssprecher ersichtlich.

Die Art der baulichen Nutzung erfolgt dabei unter den Gesichtspunkten einer dörflich strukturierten Bebauung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der BauNVO. Diese Nutzungszuordnung erfolgt entsprechend dem Entwicklungsgebot, da die Flächen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim übernommen wurden.

Begründet wird diese Vorgehensweise damit, dass die direkt an das Baugebiet östlich angrenzende Fläche einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb darstellt, dessen landwirtschaftliche Nutzung unter Umständen wieder aufleben könnte. Auch wenn die Darstellung der Baugrundstücke im Bebauungsplan auf eine Wohnnutzung hinweist, ist eine gewerbliche oder auch landwirtschaftliche Nutzung auf den Grundstücken nicht ausgeschlossen. Weiterhin stellt die Baugebietsfläche nur einen Teil der Fläche dar, die von der Stadt Kelheim für die Beurteilung der Art der baulichen Nutzung in diesem Ortsteilbereich einbezogen wird. Die Stadt Kelheim beurteilt den gesamten, südlich der Lohstraße/Gundelshausener Straße liegenden Ortsteilbereich als Dorfgebiet und hat diese Fläche auch so im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellt bzw. einer derartigen Nutzung zugeordnet.

Im Hinblick auf die geplante Einzelhausbebauung kann festgehalten werden, dass sich diese vollumfänglich an die bereits vorhandenen Baustrukturen im Umfeld anlehnt und vom Grundsatz her städtebaulich als verträglich beurteilt werden kann.

Die Erschließung des Siedlungsbereiches erfolgt nun zentral aus Richtung Norden über die Trasse der Kreisstraße KEH 15 über eine verkehrsberuhigte Stichstraße mit Wendevorrichtung. Eine verkehrstechnische Vernetzung nach Westen zu den vorhandenen Bauflächen wird nicht mehr angestrebt.

Im Weiteren wurden im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebietes die einschlägigen Anforderungen aller immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft. Insbesondere sind dabei die Anforderungen an den Lärmschutz sowie den Erschütterungsschutz nun nennen. Hierfür wurden entsprechende Gutachten erarbeitet und inhaltlich in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Somit kann im Ergebnis die Entwicklung des betreffenden Planungsbereiches als städtebaulich durchaus verträglich beurteilt werden.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 ANLASS

Ziel der Planung ist es, im Bereich einer baulichen Lücke zwischen Lohstadt und Gundelshausen eine bauliche Nutzung zu ermöglichen. Dieser Lückenschluss erfolgt auf der jetzt vorhandenen Freifläche so wie es der städtische Flächennutzungsplan als Entwicklungsziel bereits vorgibt.

Nach § 18 BNatSchG und § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vorgesehen, 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. Von der Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Bestandsbeschreibung

15.1.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Geltungsbereich im Bereich der *Fränkischen Alb* (Gruppe 08), in der Haupteinheit *Südliche Frankenalb* (082) und darin in der Untereinheit *Hochfläche der Südlichen Frankenalb* (082-A). Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches grenzt die Untereinheit *Donautal unterhalb Kelheim* (082-B) an.

Dieser Naturraum ist grundsätzlich durch die Verkarstung infolge des Rückzugs der Meere während des Alttertiär geprägt. Dies führte zur Ausbildung charakteristischer geomorphologischer Formen wie Schratzen, Dolinen und Trockentälern. Diese Einheit umfasst auch die Hangbereiche des Donautales.

15.1.2 Potenzielle natürliche Vegetation

Unter der potenziellen 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 potenziellen 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 ein *Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald*; örtlich mit *Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald* sowie punktuell auch *Seggen-Buchenwald*, *Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald* sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte entstehen.

15.2 Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Arten und Lebensräume

Der Planungsbereich wurde im Frühjahr 2014 erfasst.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines artenarmen Dauergrünlandbestandes. Im nördlichen Teil stockt an der Kreisstraße eine Salweide mit einem Stammdurchmesser von ca. 40 cm.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich liegt die gehölzbestockte Bahnböschung der Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt. Die Gehölzbestände sind in der amtlichen Biotopkartierung erfasst (vgl. hierzu auch Punkt 4.3.5). Den Rand des Gehölzes bildet ein dichter Strauchbestand i. W. aus Blutrottem Hartriegel, Liguster, Weißdorn und Rosen. Im Bestand sind einzelne größere Eichen enthalten.

Boden

Das Bodengefüge ist aufgrund der Nutzung als Dauergrünland weitestgehend intakt.

Nach der Geologischen Karte (M 1:25.000) liegt Hangschotter innerhalb des Geltungsbereiches vor. Als Haupteinheit ist in dieser Karte *Löß und Lößlehm* angegeben.

Wasser

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets und auch nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Laut dem Regionalplan liegt der Geltungsbereich innerhalb des *Vorranggebietes für Wasserversorgung zwischen Bad Abbach und Weltenburg*.

Das Grundwasser dürfte aufgrund der Hanglage ausreichend tief liegen

Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt somit großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.

Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 – 750 mm, so dass das Gebiet um Kelheim zu den niederschlagsärmeren und mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 7° - 8° C zu den wärmebegünstigteren Bereichen des bayerischen Jurazuges zählt. Die Niederschläge fallen im Winter deutlich geringer aus als im Sommer.

Landschaftsbild/ Erholungseignung

Das Gehölz entlang der Bahnlinie und die dahinter liegende Waldfläche stellen eine visuelle Begrenzung des Landschaftsausschnittes in Richtung Süden dar. In Richtung Norden ist vom Geltungsbereich aus der Blick über die Donau hinweg auf die gegenüberliegende Hangleite der Donau mit den abschnittswisen Felsformationen frei. Diese verleihen dem Raum die charakteristische Eigenart.

Eine Eignung für die Erholung ist aufgrund fehlender Wegeverbindung innerhalb des Geltungsbereiches nicht gegeben.

16 GRÜNORDERISCHE GESAMTBEURTEILUNG

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch vorliegende Änderung nicht negativ berührt. Es sind grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert. So sind eine Eingrünung entlang der Kreisstraße KEH 15 mit Einzelgehölzen sowie eine Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen mit Einzelgehölzen und flächiger Bepflanzung als Randeingrünung festgesetzt. Die in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Gehölzbestände entlang der Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt bleiben im Zuge der Umsetzung der Planung unverändert erhalten. Insgesamt wird den Belangen von Natur und Landschaft durch diese grünordnerischen Maßnahmen ausreichend Rechnung getragen.

Weiterhin entstehen im Zuge der Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die geplante Einzelhausbebauung fügt sich in das Ortsbild der bereits bestehenden Siedlungen innerhalb von Lohstadt und Gundelshausen ein.

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

Aus Sicht der Grünordnung bestehen somit im Ergebnis keine Bedenken gegen das Vorhaben der Stadt Kelheim.

17 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

- BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBAND (1996): Klimaatlas von Bayern. München
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2005): Rote Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns (Kurzfassung). München
- 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 (1995): Naturnahe Biotope in Bayern. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG (2011/12): Regionalplan, Region 11 Regensburg. Regensburg

KARTENMATERIAL

- SEIBERT, P. (1968): Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern 1 : 500.000 mit Erläuterungen. – Schriftenreihe für Vegetationskunde der Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege. Bad Godesberg

GESETZE

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748) geändert worden ist
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 588); letzte berücksichtigte Änderung: Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, 174)
- BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82); letzte berücksichtigte Änderung: Art. 16, 23 und 39 geänd. und Art. 59 aufgeh. (§ 2 Abs. 19 G v. 8.4.2013, 174)

GUTACHTEN

- HOOCK FARNY INGENIEURE (2015): Schalltechnisches Gutachten – Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Lohstadt-Gundelshausen I“ durch die Stadt Kelheim. Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehrslärm. Landshut, Stand: 19.06.2015
- HOOCK FARNY INGENIEURE (2015): Erschütterungstechnisches Gutachten – Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Lohstadt-Gundelshausen I“ durch die Stadt Kelheim. Messung, Prognose und Beurteilung der Erschütterungsimmissionen durch den Schienenverkehr. Landshut, Stand: 29.06.2015

INTERNETQUELLEN

- <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>
- <http://www.bis.bayern.de>
- <http://www.geoportal.bayer.de/bayernatlas>