

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 19

G R O N S D O R F D E C K B L A T T N R . 0 9

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.: 21-1323_BBP_D

Stand: 18.07.2022



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM.....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET.....	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	7
3.1	Veranlassung	7
3.2	Bestand.....	7
3.3	Entwicklung	9
4	VERFAHRENSVERMERKE.....	10
5	RAHMENBEDINGUNGEN.....	11
5.1	Rechtsverhältnisse.....	11
5.2	Umweltprüfung	11
5.3	Planungsvorgaben.....	12
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	12
5.3.2	Regionalplan.....	12
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	13
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	13
5.3.5	Biotopkartierung	13
5.3.6	Artenschutzkartierung	13
5.3.7	Schutzgebiete.....	13
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben.....	13
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz	14
6	BESTANDSERFASSUNG.....	14
6.1	Naturräumliche Lage.....	14
6.2	Vegetation	14
6.2.1	Potentielle natürliche Vegetation.....	14
6.2.2	Reale Vegetation.....	15
6.3	Biotopausstattung	15
6.4	Gelände- und Untergrundverhältnisse.....	15
6.4.1	Topographie.....	15
6.4.2	Geogefahren.....	15
6.4.3	Boden.....	15
6.4.4	Altlasten	15
6.5	Wasserhaushalt.....	15
6.5.1	Grundwasser	15
6.5.2	Oberflächengewässer.....	16
6.5.3	Hochwasser.....	17
6.6	Klima und Luft	17
6.7	Landschaftsbild und Erholungseignung.....	17
6.8	Denkmalschutz.....	17
6.8.1	Bodendenkmäler	17
6.8.2	Baudenkmäler	18
7	KLIMASCHUTZ.....	18

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	19
9	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	20
9.1	Nutzungskonzept	20
9.2	Höhenentwicklung.....	20
9.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	20
9.4	Firstichtung.....	21
9.5	Anzahl der Wohnungen	21
9.6	Örtliche Bauvorschriften	21
9.7	Verkehrsflächen	22
9.8	Grünflächen.....	22

10	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	23
10.1	Verkehr	23
10.1.1	Bahnanlagen	23
10.1.2	Straßenverkehr	23
10.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	23
10.1.4	Geh- und Radwege	23
10.2	Abfallentsorgung	23
10.3	Wasserwirtschaft	23
10.3.1	Wasserversorgung	23
10.3.2	Abwasserbeseitigung	23
10.4	Energieversorgung	24
10.5	Telekommunikation	25
11	BRANDSCHUTZ	27
12	IMMISSIONSSCHUTZ	28
12.1	Verkehrsimmissionen	28
12.2	Gewerbliche Immissionen	28
12.3	Landwirtschaftliche Immissionen	28
12.4	Sport- und Freizeitimmissionen	28
13	FLÄCHENBILANZ	29
14	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	29

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	30
16	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	30
16.1	Verkehrsflächen	30
16.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	30
16.3	Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen	31
16.3.1	Öffentliche Grünflächen	31
16.3.2	Pflanzgebote	31
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	31

VERWENDETE UNTERLAGEN

18	QUELLEN	32
----	---------------	----

ANHANG 1

Lageplanausschnitt aus dem Bebauungsplan Gronsdorf, Inkrafttreten am 24.03.1971, Architekturbüro Kritschel sowie Lageplanausschnitt aus dem Deckblatt Nr.04 zum Bebauungsplan Gronsdorf, Inkrafttreten am 23.05.1984, Architekturbüro Zaunseder

EINFÜHRUNG

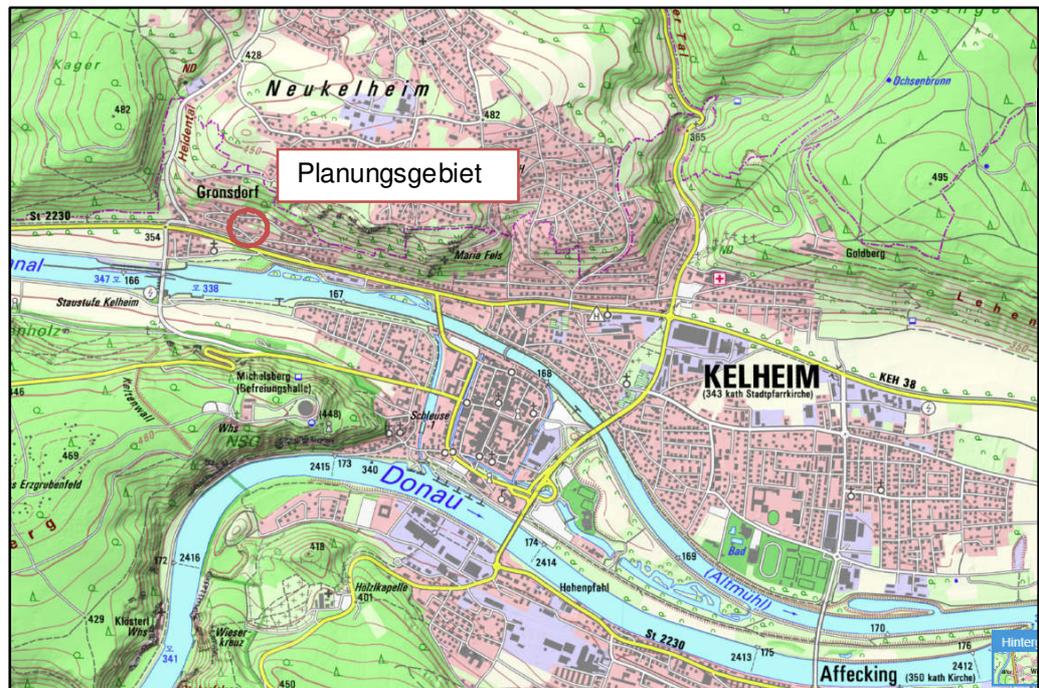
1 LAGE IM RAUM

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 weiterhin 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.

Das Planungsgebiet der Änderung liegt im Nordwesten der Stadt Kelheim im Ortsteil Gronsdorf südlich der Erschließungsstraße Gronsdorfer Hang.

Lage des Planungsgebietes



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; verändert KomPlan.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 26/9, 44, 44/1, 44/2, 44/5, 44/6, 44/14, 44/15 sowie 45/2 der Gemarkung Gronsdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 0,7 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Straße Gronsdorfer Hang, (südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 44/4, Fl.Nr. 44/1 und Fl.Nr. 45/4 der Gemarkung Gronsdorf);

Im Westen: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 46/11 der Gemarkung Gronsdorf;

Im Süden: Straße Gronsdorfer Hang (südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 45/2 Gemarkung Gronsdorf);

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 45/2, Fl.Nr. 26/9, Fl.Nr. 44/1, Fl.Nr. 44/15, und Fl.Nr. 44/6 der Gemarkung Gronsdorf; Straße“;

Luftbildausschnitt mit Flurkarte und Geltungsbereich



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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ (sinnvolle Nachverdichtungen durch aktuell gestellte Bauvoranfragen und Bauanträge) ist es erforderlich, den Bebauungsplan aus dem Jahr 1971, der in der Vergangenheit bereits durch mehrere Deckblätter überplant wurde, auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Inhalt dieser Überarbeitung wird unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen), sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage sein.

Die Änderung der Bauleitplanung der Stadt Kelheim ist aufgrund der vom Gesetzgeber vorgegebenen Politik der Nachverdichtung bestehender Siedlungseinheiten und der großen Nachfrage an Wohnraum im Stadtgebiet von Kelheim, städtebaulich sinnvoll und begründet. Das Erfordernis einer städtebaulichen Planung ist somit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Gronsdorf“ sowie das Deckblatt Nr.04 sind beide unter Anhang 1 der Begründung einzusehen.

3.2 Bestand

Der Bestand wurde bei einer Geländebegehung im Sommer 2021 erfasst.

Das Planungsgebiet liegt mittig in bestehender Siedlungsstruktur, welche durch überwiegend Wohnbebauung mittels Einzelhäuser geprägt ist.

Das Planungsgebiet ist im Bestand vollständig erschlossen und ist von Osten her durch die *Riedenburg* Straße und im Weiteren durch die Erschließungsstraße *Gronsdorfer Hang* an das Stadtgebiet Kelheim angebunden. Die Erschließung *Gronsdorfer Hang* funktioniert als Ringstraße und tangiert den Geltungsbereich von Süden und Norden. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches besteht noch eine Anbindung bzw. Querverbindung, welche überwiegend aus einer fußläufigen Treppenanlage besteht.

Topographisch ist das Planungsgebiet sehr bewegt und fällt von Norden nach Süden hin steil ab.

Die Hausgärten sind mit Sträuchern, Ziersträuchern und Hecken eingegrünt aber auch durch Einzelgehölze überstellt. Dabei handelt es sich zwar auch um Laubgehölze, aber der überwiegende Anteil der älteren, gewachsenen Gehölze sind Nadelgehölze. Die bisher unbebaute Parzelle ist mit aufgekeimter Sukzession von überwiegend Weiden und Ahornen eingegrünt.



Erschließung Parzelle 39 sowie Fußwegeverbindung mit Blick von Süden nach Norden entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches.



Erschließungsstraße *Gronsdorfer Hang* mit Blick von Nordwest nach Südost entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches.



Erschließungsstraße *Gronsdorfer Hang* mit Blick von Osten nach Westen entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.



Erschließungsstraße *Gronsdorfer Hang*.



Erschließungsstraße *Gronsdorfer Hang* mit Blick von Nordosten nach Südwesten entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.



Erschließungsstraße *Gronsdorfer Hang* mit Blick von Süden nach Norden entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches zur Erschließung von Parzelle 38.



Blick von Ost nach West auf die unbebaute Parzelle 38.



Blick von Süd nach Nord auf die unbebaute Parzelle 38.

Quelle: Aufnahmen Sommer 2021, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Mit der Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes Nr.19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 soll eine innerörtliche Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden.

Die Stadt Kelheim will somit neben anderen Neuausweisungen von Wohngebieten im Stadtgebiet auch an geeigneter Stelle das Thema Innenentwicklung vor Außenentwicklung vorantreiben und dadurch ebenfalls attraktives Bauland für Kelheim schaffen. Die Nachverdichtung sowie die Erweiterung sollen sich optimal in den Bestand, welcher sich hauptsächlich als kleinteilige Siedlungsstruktur darstellt, eingliedern.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 19 „Gronsdorf Deckblatt Nr. 09“ wurde am 12.04.2021 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 19 „Gronsdorf Deckblatt Nr. 09“ wurde in der Zeit vom 18.06.2021 bis einschließlich 21.07.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 19 „Gronsdorf Deckblatt Nr. 09“ in der Fassung vom 13.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 16.12.2021 bis einschließlich 25.01.2022 durchgeführt.

Die zweite Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 19 „Gronsdorf Deckblatt Nr. 09“ in der Fassung vom 14.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 13.04.2022 bis einschließlich 04.05.2022 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 18.07.2022.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

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

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

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

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 nach §13a soll durch die bauliche Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung von Innerortsflächen ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden.

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich der Stadt Kelheim. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 34 BauGB als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Somit unterliegt der Planungsbereich dem § 13a BauGB.

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gronsdorf“, Baurecht liegt somit für diesen Änderungsbereich bereits vor.

Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

5.2 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. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat der Markt 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 § 2 a 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).

5.3 Planungsvorgaben

5.3.1 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 und räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

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

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

Konkret ist zielbezogen i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

3.1 **Flächensparen**

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

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

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird an dieser Stelle verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

Die Wohngebietsflächen befinden sich innerhalb der Ortslage.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

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

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

Es handelt sich um eine innerörtliche Lage.

5.3.2 Regionalplan

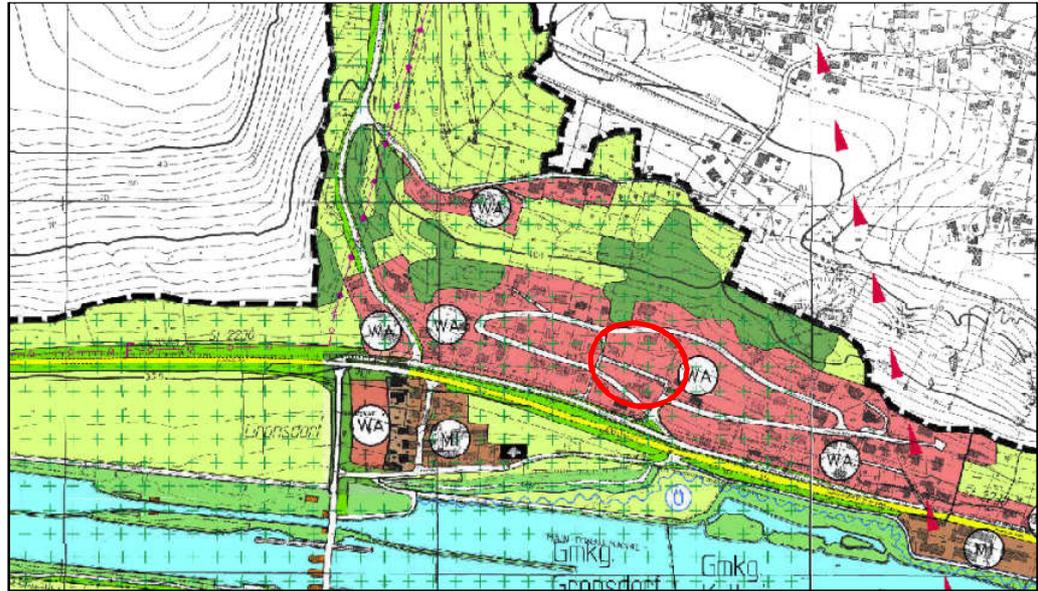
Die Stadt Kelheim liegt in der Region 11 – *Regensburg* – im *allgemeinen ländlichen Raum*. Der Kreisstadt Kelheim obliegen als Mittelzentrum zentralörtliche Aufgaben hinsichtlich der Versorgung in den Sparten Einzelhandel, Gesundheit, Soziales, Bildung und Behördenwesen sowie dem Angebot von attraktiven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

Das Planungsgebiet liegt im Regionalen Grünzug Altmühltal. Die regionalen Grünzüge sollen von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden. Im vorliegenden Fall liegt jedoch bereits Baurecht vor.

5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Stadt Kelheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in welchem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kelheim ist daher nicht erforderlich.



Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Stadt Kelheim; verändert KomPlan; die Darstellungen sind nicht maßstäblich.

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D61 *Fränkische Alb* nach *Ssymank* und hier wiederum in der Untereinheit 082-D *Altmühltal mit Seitentälern* nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbereiches liegt innerhalb des Schwerpunktgebietes 273-082-D *Altmühltal mit Seitentälern* nach Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

5.3.7 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Altmühltal (NP 00016).

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Vermeidungsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände. Die Rodung von Gehölzbeständen findet außerhalb der Brut- und Nistzeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar statt, so dass es zu keiner Schädigung Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt. Baumhöhlen oder Stammanrisse wurden, soweit ersichtlich, nicht festgestellt.

Prognose der Verbotverletzung

Durch das Vorhaben werden zum einen Gehölze dauerhaft entfernt, jedoch durch Pflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern wieder ersetzt, so dass in absehbaren Zeiträumen neue Lebensraumstrukturen entstehen. Die Entfernung der Gehölze stellt nur einen kleinflächigen Eingriff dar und es verbleiben ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung. Zum anderen gehen unversiegelte Flächen durch das Vorhaben verloren, jedoch bleiben auch hier ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen.

Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Es ergeben sich keine erheblichen Störungen, aus denen eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population resultieren würde.

Fazit

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

6 BESTANDSERFASSUNG

6.1 Naturräumliche Lage

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D61 *Fränkische Alb* nach *Ssymank* und hier wiederum in der Untereinheit 082-D *Altmühltal mit Seitentälern* nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

6.2 Vegetation

6.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

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

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich im nördlichen Teil ein *Seggen-Buchenwald*; örtlich *Blaugras- oder Graslilien-Ausbildung* sowie *Vegetation waldfreier Trockenstandorte*, im südlichen ein *Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald*.

6.2.2 Reale Vegetation

Der Bestand wurde bei einer Geländebegehung im Sommer 2021 erfasst.

Das Planungsgebiet liegt mittig in bestehender Siedlungsstruktur. Die Parzellen sind bereits überwiegend bebaut. Die Hausgärten sind mit Sträuchern, Ziersträuchern und Hecken eingegrünt aber auch durch Einzelgehölze überstellt. Dabei handelt es sich zwar auch um Laubgehölze, aber der überwiegende Anteil der älteren, gewachsenen Gehölze sind Nadelgehölze. Die bisher unbebaute Parzelle ist mit aufgekeimter Sukzession von überwiegend Weiden und Ahornen eingegrünt

6.3 Biotopausstattung

Wie unter der vorstehenden Ziffer *6.2.2 Reale Vegetation* beschrieben, dominiert im Gebiet die Nutzung als Hausgarten bzw. Brache mit Gehölzsukzession mittleren Alters.

Im Eingriffsbereich liegt somit ein anthropogen veränderter Standort ohne bedeutende Artenvorkommen vor; Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht.

6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

6.4.1 Topographie

Das Gelände hat eine süd-südwestliche Ausrichtung und weist dabei eine nach Süden abfallende starke Hanglage auf. Die Höhenlage reicht dabei von ca. 380 m ü. NHN bis 355 m ü. NHN.

6.4.2 Geogefahren

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weißt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hin, dass im Planungsgebiet keine konkreten Geogefahren bekannt sind. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann Herrn Dr. Stefan Glaser, Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, Tel. 0821/9071-1390 konsultiert werden.

6.4.3 Boden

Gemäß der Bodenschätzung steht im Planungsgebiet Lehmboden mit einer Ackerzahl von 33 bzw. Grünlandzahl von 41 an. Im Osten beträgt die Grünlandzahl 6 (Hutung). Es handelt es sich dabei um Böden mit einer geringen bis mittleren Ertragsfähigkeit.

6.4.4 Altlasten

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

6.5 Wasserhaushalt

6.5.1 Grundwasser

Im Planungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

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

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG.

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

6.5.2 Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden.

Schutz vor wild abfließendem Wasser | Überflutungen infolge von Starkregen

Die Stadt Kelheim verfügt über ein sich in Aufstellung befindliches Sturzflutrisikomanagement. Die vorliegenden Aufzeichnungen zeigen, dass entlang der östlichen Begrenzung des Geltungsbereiches aus Richtung Norden eine tatsächliche Abflussgefahr zu beurteilen ist. Hier ist bei Bebauung entsprechend sorgsam darauf zu achten und es wird empfohlen sich vor diesen Gefahren bei der weiteren baulichen Entwicklung zu schützen.

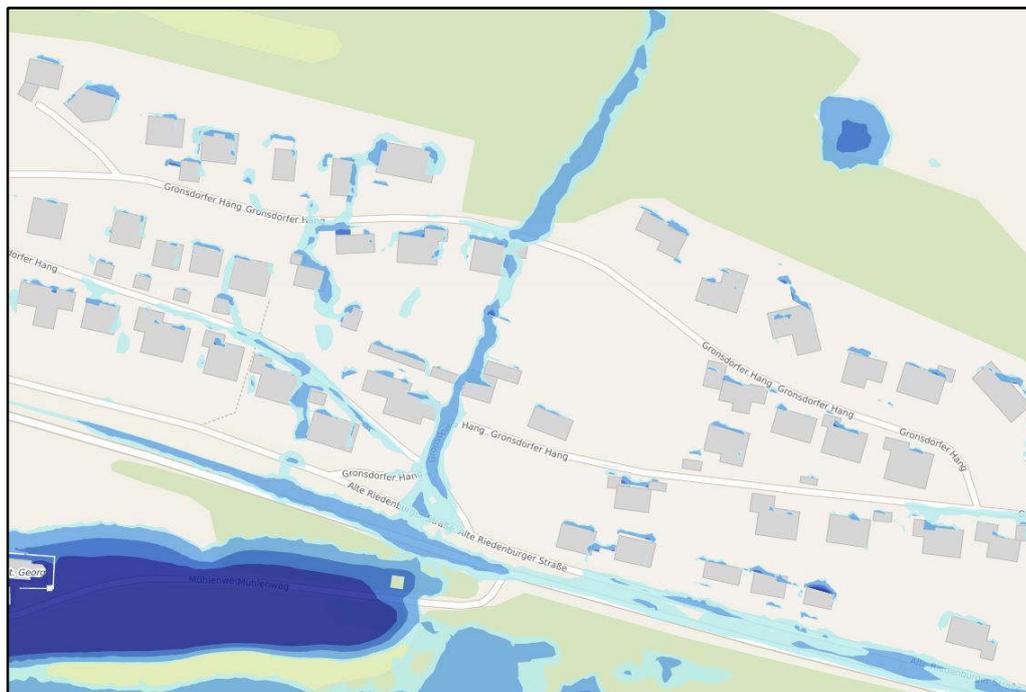
Warnhinweis zu wild abfließendem Wasser

Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeneiveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm. über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Ausschnitt aus dem vorläufigen Sturzflutrisikomanagement



Quelle: Stadt Kelheim

6.5.3 Hochwasser

Laut dem *UmweltAtlas Naturgefahren* wurden im Planungsgebiet weder Hochwassergefahrenflächen an Gewässern noch wassersensible Bereiche ermittelt. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

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

6.6 Klima und Luft

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

Die vorhandenen Nutzungen im Bearbeitungsgebiet dienen zwar als kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet und haben eine gewisse Wärmeausgleichsfunktion, das Kleinklima für die benachbarte Bebauung wird jedoch nur geringfügig beeinflusst. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Frischluftschneise und besitzt keine Bedeutung als Frischlufttransportweg.

6.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Planungsgebiet stellt sich überwiegend als Gartengrundstücke mit Gebäudebestand bzw. Grünlandbrache mit Gehölzsukzession dar. Die Grundstücke sind nicht frei zugänglich. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt daher nicht vor. Es handelt sich um attraktive Grundstücke, da sich durch die Hanglage ein reizvoller Ausblick ergibt. Insgesamt wird von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung ausgegangen.

6.8 Denkmalschutz

6.8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG 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.

6.8.2 Baudenkmäler

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

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 im Verantwortungsbereich der städtischen Liegenschaften eine Reduzierung des CO₂ – Ausstoßes zu erzielen, sowie den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken. Die Stadt Kelheim übernimmt dabei vielfältige Aufgaben als Verbraucher & Vorbild, Planer & Regulierer, Versorger & Anbieter sowie als Berater & Promoter, um bei der Gestaltung zukünftiger Strategien mitzuwirken.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutz-Ziele bei:

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

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

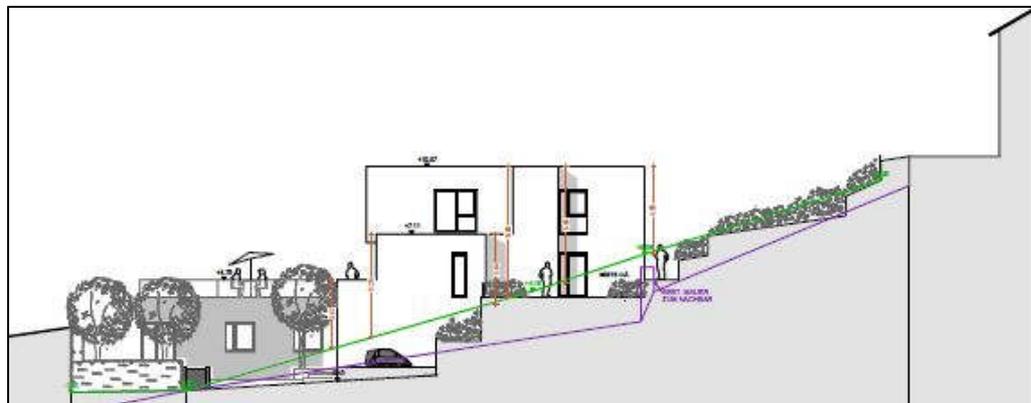
8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Es kann ausgesagt werden, dass es sich bei vorliegendem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.19 „Gronsdorf Deckblatt Nr.09“ in erster Linie um eine städtebauliche Weiterentwicklung, sprich der Nachverdichtung des Bestandes sowie des bestehenden Baurechts, welches im rechtskräftigen Bebauungsplan Gronsdorf sowie dem Deckblatt Nr.04 bereits beschrieben ist, handelt.

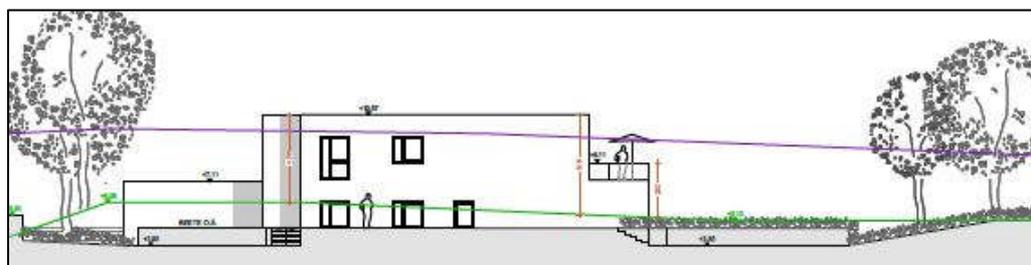
Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen und die überwiegenden Parzellen sind bereits bebaut. Eine Nachverdichtung ist vor allem auf den Parzellen 38 sowie 45 angedacht.

Das gewählte Baukonzept sowie die festgesetzte Höhenentwicklung ist durch die vorhandenen topografischen Gegebenheiten geprägt, an denen sich neben der bestehenden Erschließungsstraße auch die bestehende sowie die geplante Bebauung orientiert, denn das vorliegende Plangebiet kommt in einer steilen Hanglage zu liegen. So wird zur optimalen wohnlichen Nutzung der Hanggrundstücke mittels der Festsetzungen durch Planzeichen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der gleichbenannten Festsetzung durch Text sowie der Definition bergseitiger und talseitiger Wandhöhen eine Regelung für die vorliegende Steilhanglage getroffen. Im Ergebnis kann ausgesagt werden, dass die bauliche Entwicklung aller Wohngebäude, auch für die Zukunft weiterhin für eine maximal zweigeschossige Bebauung ausgerichtet und somit die bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes aufrechterhalten werden. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass sich aufgrund der massiven Hanglage, das Untergeschoss meist nicht als Vollgeschoss darstellt.

Nachfolgend zur Darstellung der Planungsabsichten und zur Nachvollziehbarkeit der topographischen Verhältnisse, insbesondere auf Parzelle 38, werden zwei Ansichten der B+Z Architekten GmbH, welche für den Investor im der Bauleitplanung nachgelagerten Verfahren die Detailplanung übernimmt, aufgezeigt:



OSTANSICHT Quelle: B+Z Architekten GmbH



NORDANSICHT Quelle: B+Z Architekten GmbH

9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß der gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

9.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt Kelheim keine geeignete Entwicklung an dem vorliegenden Standort im Stadtgebiet dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt wird dabei eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,8. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

9.2 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen gesteuert.

Die beabsichtigte Bebauung nimmt hierbei die Höhen der umliegenden bereits vorhandenen Bebauung auf und ist damit auch dem Orts- und Landschaftsbild zuträglich.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, insbesondere des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vollständig einzuhalten, da die bestehende Baustruktur als auch die vorliegenden Grundstücksgrößen keine Abweichung dessen erfordern. Abweichend davon werden Zubehöranlagen in Form Garagen, Carports und Nebengebäude sowie Einfriedungen und Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen grundsätzlich für zulässig erklärt. Die Abweichung begründet sich aufgrund der bewegten Topographie des Gronsdorfer Hangs. Bereits im Bestand wurde mit grenzseitigen Stützmauern und Nebengebäuden gearbeitet, um die Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken abzufangen. Dadurch wird ermöglicht, dass trotz der steilen Hanglage nutzbare Flächen und Gärten und zum anderen hang-sichernde Maßnahmen ausgeführt werden können.

9.4 Firstrichtung

Aufgrund dessen, dass sich in vorliegender Siedlungsstruktur eine sehr einheitliche Ausbildung der Firstrichtung abbildet wird entsprechend eine Firstrichtung festgesetzt welche in dem Sinn parallel zur Ausrichtung des Hanges und der Erschließungsstraße verläuft. Die vorgesehene Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

9.5 Anzahl der Wohnungen

Es wird für jede innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Parzelle geregelt, dass maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden dürfen. An der Stelle soll auf die Parzellen 38 und 45 erläuternd Bezug genommen werden. Die Parzelle 38 ist aktuell unbebaut und soll eine Nachverdichtung erfahren. Diese Planung liegt zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der Verfahrensunterlagen bereits vor und stellt die Ausbildung eines Wohnhauses in Verbindung mit unmittelbar angebundener freiberuflicher, gewerblicher Nutzung sowie der Unterbringung einer Einliegerwohnung dar. Auf Parzelle 45 ist im Bestand bereits ein Wohnhaus vorhanden. Die Parzelle erfährt nun im Sinne der Nachverdichtung ein in Richtung Westen erweitertes Baurecht. Innerhalb der erweiterten Baugrenze kann ein zusätzliches Wohnhaus errichtet werden. Somit können auf Parzelle 45 maximal zwei Gebäude mit je zwei Wohnungen errichtet werden.

9.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Es sind unterschiedliche Dachformen wie Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach zulässig. Diese orientieren sich dabei zum einen an der überwiegend im Ort bzw. im Siedlungsgebiet anzutreffenden Dachform. Auch bei der Dachneigung, der Dachdeckung, der Dachüberstände sowie der Dachaufbauten ist der Siedlungsbestand Vorbild. Eine extensive Dachbegrünung wäre, vor allem bei Pult- und Flachdächern aus Gründen des Klima- aber auch Artenschutzes wünschenswert.

Alternative Energien

Die Stadt Kelheim möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen werden. Hingegen werden aufgeständerte Modulkonstruktionen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt. Außer bei Flachdächern, hier sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallzäune und lebende Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 straßenseitig und 2,0 m seitlich und rückwärtig möglich. Maßgebend ist hierbei das natürliche Gelände. Sockel dürfen mit einer Höhe von max. 20 cm errichtet werden. Ein Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 2,00 m ist zu Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig und kann in Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk ausgeführt werden.

Gestaltung des Geländes

Das Planungsgebiet weist eine äußerst bewegte Topografie auf. Aufgrund dessen sind die Abgrabungen und Aufschüttungen, bemessen ab natürlichem Gelände, individuell für die Parzellen geregelt. Abgrabungen sind bis 1,50 m (Parzelle 45), bis 2,50 m (Parzelle 37, 37a, 37b) sowie bis 3,00 m (Parzellen 38, 39) zulässig. Aufschüttungen sind bis 1,00 m (Parzelle 45) sowie bis 1,50 m (Parzelle 37, 37a, 37b, 38, 39) zulässig. Diese sind so auszuführen, dass die Veränderungen bei wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil Dritter führen.

Stützmauern übernehmen innerhalb des Geltungsbereiches eine hangsichernde Funktion und stellen bereits im Bestand einen wichtigen Bestandteil zur Höhenregulierung zwischen den Grundstücken dar. Somit sind diese weiterhin auch an Grundstücksgrenzen und mit bis zu einer Höhe von 2,50 m ab natürlichem Gelände gestattet. Weitere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Auf Stützmauern darf zusätzlich eine Absturzsicherung von max. 0,90m errichtet werden.

Auf die Ziffer 7 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

9.7 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist im Bestand vollständig erschlossen und ist von Osten her durch die *Riedenburger Straße* und im Weiteren durch die Erschließungsstraße *Gronsdorfer Hang* an das Stadtgebiet Kelheim angebunden. Die Erschließung *Gronsdorfer Hang* funktioniert als Ringstraße und tangiert den Geltungsbereich von Süden und Norden. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches besteht noch eine Anbindung bzw. Querverbindung, welche überwiegend aus einer fußläufigen Treppenanlage besteht.

9.8 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden. Ansonsten handelt es sich um Hausgärten.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

10.1 Verkehr

10.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

10.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet ist im Bestand vollständig erschlossen und ist von Osten her durch die *Riedenburger Straße* und im Weiteren durch die Erschließungsstraße *Gronsdorfer Hang* an das Stadtgebiet Kelheim angebunden.

10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird in Kelheim zum einen durch Buslinienverbindungen repräsentiert. Die nächste Bushaltestelle befindet sich südöstlich an der Riedenburger Straße Abzweigung Gronsdorfer Hang, in ca. 300 m Entfernung. Der nächste Bahnhof der Deutschen Bundesbahn liegt in Saal a.d. Donau ca. 6 km südöstlich.

10.1.4 Geh- und Radwege

Die Erschließungsstraße *Gronsdorfer Hang* wird von einem Gehweg begleitet. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches erfolgt eine fußläufige Verbindung mittels einer Treppenanlage um auf direktem Weg eine Verbindung zwischen der Ringstraße im Norden und Süden herzustellen.

10.2 Abfallentsorgung

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

10.3 Wasserwirtschaft

10.3.1 Wasserversorgung

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

10.3.2 Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich ist vollständig erschlossen und die Abwasserbeseitigung im Bestand erfolgt im Mischwassersystem.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung). Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Überlauf hat in den öffentlichen Mischwasserkanal zu erfolgen. Eine offene Versickerung z.B. über Mulden ist an dem Standort aufgrund der Steilhanglage und den Untergrundverhältnissen eher nicht möglich und daher auszuschließen.

Im Hinblick der zukünftigen Entwicklung bzw. Entwässerung ist bei einer Sanierung der Erschließung ein modifiziertes Trennsystem zu verwirklichen. Dies bedeutet dezentrale Puffer- und Rückhalteeinrichtungen in Form von Regenwasserzisternen oder sonstigen Rückhaltevorrichtungen des Niederschlagswassers mit entsprechender Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal über einen Drosselablauf. Dadurch wird eine notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers sichergestellt. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Hinweise:

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

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

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

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

10.4 Energieversorgung

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

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie 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 bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

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

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

Elektrische Versorgung

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

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

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

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

10.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH TI NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planungsgebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung eines Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es ist daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,

- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen ist zu beachten.

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

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

Telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen unterirdisch zu erfolgen hat, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden. Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Abschließend bleibt zu sagen, dass es sich dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren um die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich bereits größtenteils bebaut ist, handelt. Im Nachgang zu diesem Verfahren sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen geplant, sondern lediglich die Bebauung bestehender Baulücken. Die Hinweise der Fachstelle werden dennoch zur transparenten Darstellung und vollständigen Information in der Begründung abgebildet.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens Vodafone derzeit nicht geplant. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.

Abschließend bleibt zu sagen, dass es sich dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren um die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich bereits größtenteils bebaut ist, handelt. Im Nachgang zu diesem Verfahren sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen geplant, sondern lediglich die Bebauung bestehender Baulücken. Die Hinweise der Fachstelle werden dennoch zur transparenten Darstellung und vollständigen Information in der Begründung abgebildet.

11 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

12 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

12.1 Verkehrsimmissionen

Der Planungsbereich wird nicht von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen tangiert. Nach Einschätzung der vorhandenen Planungssituation sind keine Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Aufgrund des Verkehrslärms der angrenzenden Straßen wird jedoch bei einer neuen Bebauung des Grundstückes Flurnummer 45/2 der Gemarkung Gronsdorf eine lärm-schutzorientierte Raumanordnung empfohlen.

12.2 Gewerbliche Immissionen

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen selbst sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

12.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen sind nicht zu erwarten, da im näheren Umfeld keine landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhanden sind.

Eine vorübergehende ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im weiteren Umfeld ist zu dulden. Mit zeitweise bedingten Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch ist zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

12.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Sport- und Freizeitanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

13 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,00	6.999
abzgl. Erschließungsflächen	0	0
abzgl. öffentliche Grünflächen	0	0
Nettobaufläche	100,00	6.999

14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt.

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Telekommunikation,

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten.

Da es sich in erster Linie um die Nachverdichtung einer bestehenden Siedlungsstruktur mit intakter Durchgrünung und Hausgartennutzung handelt, ist der Geltungsbe- reich bereits größtenteils in die Umgebung eingegliedert.

Das Konzept der Grünordnung sieht nun vor diesen Siedlungscharakter auch auf den nachverdichteten Grundstücken aufrechtzuerhalten. Dies erfolgt mittels Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen zur Ein- und Durchgrünung der Gärten sowie zur optischen Abschirmung der jeweiligen Grundstücke. Es erfolgen zu- sätzliche Pflanzungen von Einzelgehölzen in Form standortgerechter Laubgehölze oder aber auch durch die Pflanzung von Obstgehölzen.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen soll trotz der Lage im Siedlungsbereich ein Mosaik aus unterschiedlichen Pflanzengesellschaften und Baum- und Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen Rückzugsort, Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Kleintiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

16 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

16.1 Verkehrsflächen

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

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung aus- zuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugen- pflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wasserge- bundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

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

16.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodende- ckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstel- len.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufent- haltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

16.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

16.3.1 Öffentliche Grünflächen

Im vorliegenden Geltungsbereich finden sich ausschließlich private Grünflächen.

16.3.2 Pflanzgebote

Die Ein- und Durchgrünung der privaten Grünflächen erfolgt mittels Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen der Gärten. Es erfolgen zusätzliche Pflanzungen von Einzelgehölzen in Form standortgerechter Laubgehölze oder aber auch durch die Pflanzung von Obstgehölzen.

Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung, sollen ebenfalls dazu dienen, das Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Zusätzlich stellen auch sie einen wichtigen Lebensraum u. a. für Vögel dar.

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort ist möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen. Das planerische Konzept ist im Grundsatz einzuhalten.

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

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

VERWENDETE UNTERLAGEN

18 QUELLEN

LITERATUR

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

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 [BGBl. I, S. 3634], das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 [BGBl. I S. 1353] geändert worden ist

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

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

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 [GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I], die zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 [GVBl. S. 374] geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 [BGBl. I S. 2542], das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 [BGBl. I S. 1362] geändert worden ist

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

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 [BGBl. I S. 2585], das zuletzt durch Art. 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 [BGBl. I S. 1237] geändert worden ist

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

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

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

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

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – Regionalplan Region Regensburg:
<http://www.region11.de>

ANHANG 1
Lageplanausschnitt aus dem Bebauungsplan Gronsdorf, Inkrafttreten am 24.03.1971, Architekturbüro Kritschel sowie Lageplanausschnitt aus dem Deckblatt Nr.04 zum Bebauungsplan Gronsdorf, Inkrafttreten am 23.05.1984, Architekturbüro Zaunseder

