

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 26

RIEDENBURGER STRASSE - MARIA FELS DECKBLATT NR. 02

STADT

KELHEIM

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16

93309 Kelheim

1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut
Fon 0871.61091 Fax 0871.630664
e-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 30.04.2014

Projekt Nr.: 13-0685_BBP_D



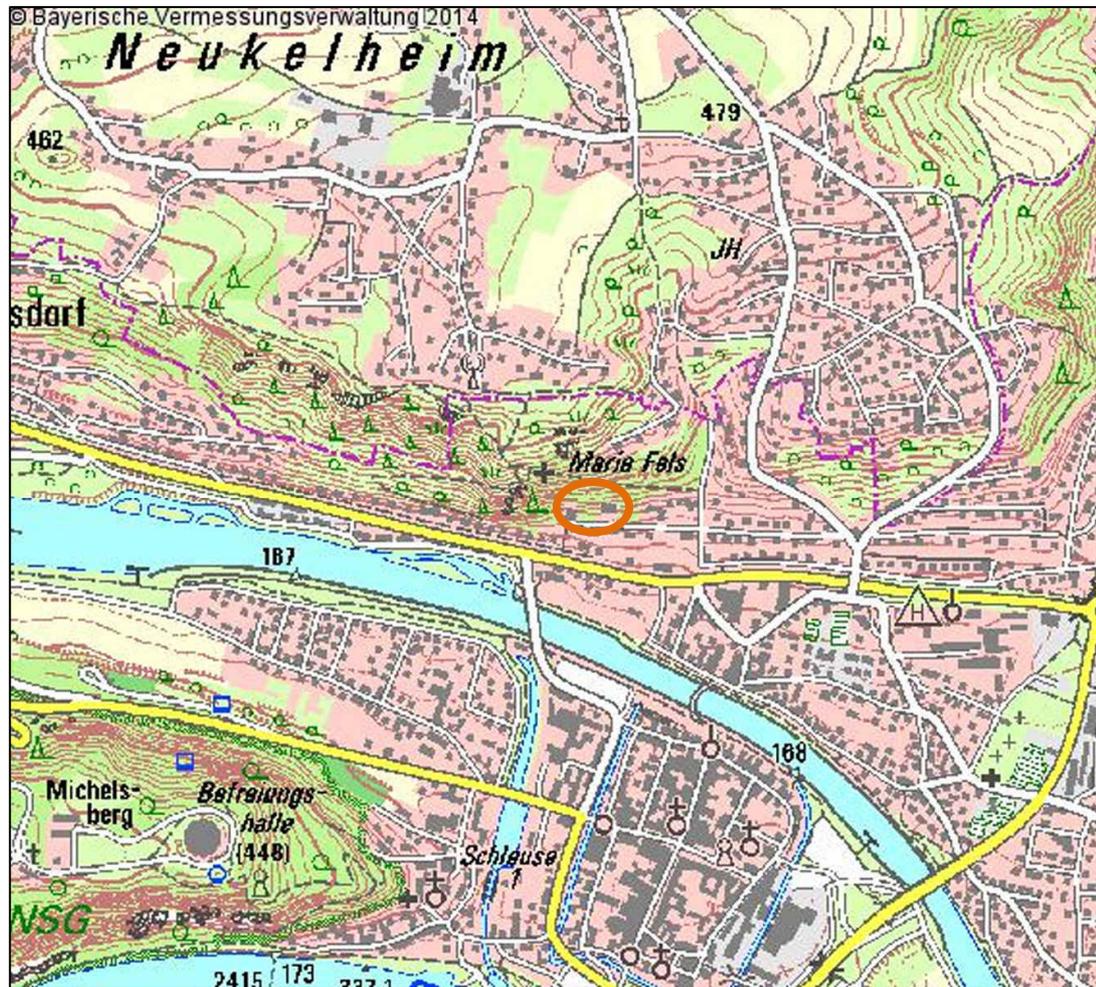
INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

	SEITE
1	LAGE IM RAUM5
2	INSTRUKTIONSGEBIET6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG7
4	RAHMENBEDINGUNGEN8
4.1	Rechtsverhältnisse8
4.2	Umweltprüfung8
4.3	Planungsvorgaben.....8
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....8
4.3.2	Regionalplan.....9
4.3.3	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan9
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....10
4.3.5	Biotopkartierung.....10
4.3.6	Artenschutzkartierung11
4.3.7	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)11
5	VERFAHRENSHINWEISE12
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG.....13
6.1	Art der baulichen Nutzung13
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....13
6.3	Höhenentwicklung13
6.4	Bauweise – Überbaubare Flächen.....14
6.5	Örtliche Bauvorschriften14
7	ALTLASTEN14
8	DENKMALSCHUTZ15
8.1	Bodendenkmäler15
8.2	Baudenkmäler15
9	BRANDSCHUTZ16
10	IMMISSIONSSCHUTZ17
10.1	Verkehrslärm.....17
10.2	Gewerbelärm.....17
10.3	Sport- und Freizeitlärm17
10.4	Geruchsimmissionen17
11	ERSCHLIESSUNG.....18
11.1	Straßenverkehr.....18
11.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)18
11.3	Wasserwirtschaft.....18
11.3.1	Wasserversorgung.....18
11.3.2	Abwasserbeseitigung.....18
11.3.3	Grundwasser19
11.3.4	Hochwasser19
11.4	Energie.....19
11.5	Abfallentsorgung.....20
11.6	Telekommunikation20
12	FLÄCHENBILANZ.....21
13	STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG21
14	ANLASS.....22
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG22
15.1	Bestandsbeschreibung22
15.1.1	Naturräumliche Gliederung22
15.1.2	Potenzielle natürliche Vegetation23
15.2	Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes23
16	GRÜNORDNERISCHE GESAMTBEURTEILUNG.....25
Anhang 1	Bestandsplan
Anhang 2	Fotodokumentation Bestand
Anhang 3	saP - relevante Artenvorkommen
Anhang 4	Sachverständigengutachten zu dem angrenzenden Baumbestand von Ferstl Siegi, Forstwirtschaftsmeister; 2013
Anhang 5	Begutachtung zur Steinschlag-/ Felssturzgefahr; Dr. Zerbes & Kargl GmbH und Co. KG; 2014

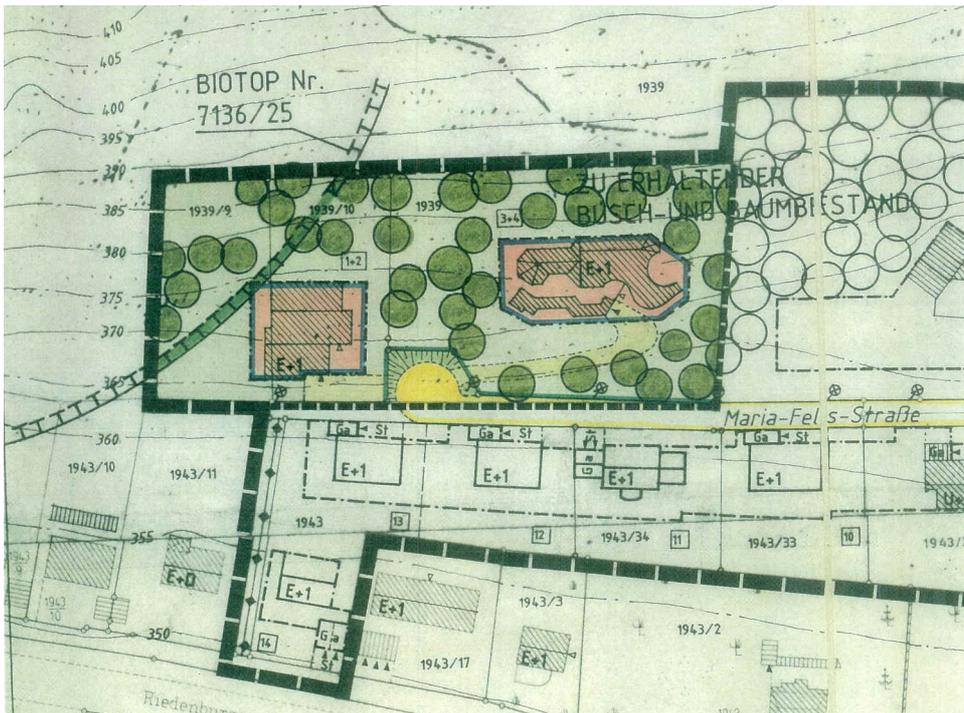
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: FIS-Natur Online

Ausschnitt BBP Nr. 26 Riedenburger Straße - Maria Fels Deckblatt Nr. 01



Quelle: Stadt Kelheim

Ausschnitt Deckblatt Nr. 02

Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 02 zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 26 Riedenburger Straße - Maria Fels



TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *Nr. 26 Riedenburger Straße – Maria Fels Deckblatt Nr. 02* liegt im nordwestlichen Bereich der Stadt Kelheim im Norden des Landkreises Kelheim nahe der Grenze zum Landkreis Regensburg. 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 Bundesstraße B 16 von Ingolstadt nach Regensburg dar. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 20 km Entfernung mit den Anschlussstellen Bad Abbach, Hausen und Abensberg zu nennen sowie die Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg mit einer stündlichen Verbindung in jede Richtung, der nächstgelegene Bahnhof ist Saal a. d. Donau. Aus dieser günstigen Lage haben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen auch hinsichtlich des Flughafens München ergeben.

Das Planungsgebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet, nördlich der Donau, am nordwestlichen Rand eines bestehenden Wohngebietes.

Karte – Landkreis Kelheim



Quelle: Wikipedia

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Planungsumgriff des Änderungsbereiches beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha. Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1939/9, Fl.Nr. 1939/10, Fl.Nr. 1939/14 Teilfläche und Fl.Nr. 1939/11 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von 5972 m² und wird dabei folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 1939/9 und Fl.Nr. 1939/10 der Gemarkung Kelheim und Verlängerung der nordöstlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1939/10 der Gemarkung Kelheim nach Osten bis zur westlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1943/13 der Gemarkung Kelheim;
- Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1939/9 der Gemarkung Kelheim
- Im Süden: Maria-Fels-Straße und südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1939/9 der Gemarkung Kelheim;
- Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1939/11 und Fl.Nr. 1939/14 der Gemarkung Kelheim.

Karte – Änderungsbereich



Quelle: KomPlan (Luftbild www.geodaten.bayern.de/BayernAtlas plus)

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Durch die Änderung der Bauleitplanung soll auf den betreffenden Grundstücksflächen der Gemarkung Kelheim die rechtliche Grundlage für eine mögliche Nachverdichtung geschaffen werden.

Wesentliches Ziel der Planung ist es, Grundstücksflächen in einem bereits durch Bebauungsplan überplanten Bereich, die jedoch gegenwärtig nicht in dem vorgesehenem Umfang baulich nutzbar sind, für zusätzliche Wohnnutzungen zu überplanen.

Hiermit wird dem Grundgedanken der Raumordnung und Landesplanung, die in ihren Entwicklungszielen die Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Brachflächen oder nicht bebauten Freiflächen als zu bevorzugende Entwicklungen nennt, Rechnung getragen, da hierdurch eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung erfolgt.

Bestand

Der Planungsbereich wurde im Sommer 2013 erfasst und ein Bestandsplan (siehe Anhang 1) erstellt.

Aktuell handelt es sich bei dem betroffenen Änderungsbereich um Privatgärten mit vorhandenen Wohnnutzungen am nordwestlichen Siedlungsrand von Kelheim.

Das östliche Grundstück weist im Norden, Westen und Osten überwiegend standortgerechten Baumbestand mit bis zu ca. 25 m hohen Bäumen auf.

Der Gehölzbestand des westlichen Grundstücks wurde durch den Vorbesitzer auf den Stock gesetzt. Mittlerweile hat sich hier überwiegend eine bis 5 m hohe Gehölzsukzession entwickelt. Die übrigen Freiflächen stellen z.T. stark gestaltete Hausgartenbereiche mit geschnittenen Gehölzen und Rasenflächen im Osten bzw. verbrachte Gartenteile im Westen dar.

Tatsächlich vorhandene und erkennbare Flächen, die einer Schutzgebietsverordnung unterliegen oder Biotopcharakter aufweisen, sind entgegen den hier noch geltenden Abgrenzungen nicht mehr vorhanden bzw. zu erkennen.

Entwicklung

Wesentliches Ziel der Planungsmaßnahme ist die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Kontext einer nachhaltigen Weiterentwicklung von Siedlungsbereichen.

Aus diesem Grund hat die Stadt Kelheim in Abstimmung mit betroffenen Grundstücksbesitzern beschlossen, den vorliegenden Änderungsbereich neu zu ordnen und für eine zukunftsorientierte Bebauung zu mobilisieren. Geplant ist dabei die maßvolle Erweiterung von Wohnbauflächen, unter besonderer Beachtung und Würdigung der naturschutzfachlichen Belange.

Im Detail sieht die Änderung hierzu eine Neuordnung der zukünftigen überbaubaren Grundstücksflächen vor, die im Ergebnis im Westen auf den Parzellen 1 und 2 zusätzlichen Bauraum schaffen und auf den Parzelle 3 und 4 die Erweiterung der überbaubaren Flächen beinhalten.

Gleichzeitig wird die Höhenentwicklung in Verbindung mit der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen der Gebäude neu geordnet und an den tatsächlich bereits vorhandenen Baubestand weitgehend angeglichen.

Zudem ist die Überarbeitung und Aktualisierung der textlichen und planlichen Festsetzungen mit Integration einer Grünordnung erforderlich, um den betroffenen Änderungsbereich auch in dieser Hinsicht neu zu ordnen und den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Der Planungsbereich ist vollständig Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „*Riedenburger Straße – Maria Fels*“ – Deckblatt Nr. 01.

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. Begründet ist dies aufgrund der Situation, da es sich hierbei um die Änderung eines bestehenden Baugebietes handelt sowie durch die Lage der Planungsfläche 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, da es sich in vorliegender Situation um die Änderung eines bereits vorhandenen Siedlungsgebietes handelt. 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.

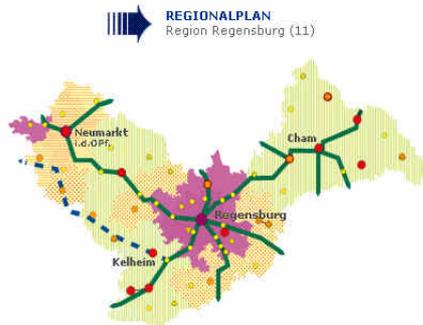
4.3 Planungsvorgaben

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 befindet sich in der Region 11 – Regensburg - in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und liegt räumlich an der Grenze zur Gemeinde Saal a. d. Donau. 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.

4.3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die Stadt Kelheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 22.04.2003, in dem der vorliegende Änderungsbereich enthalten ist. Gegenwärtig ist die Art der Nutzung des Änderungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

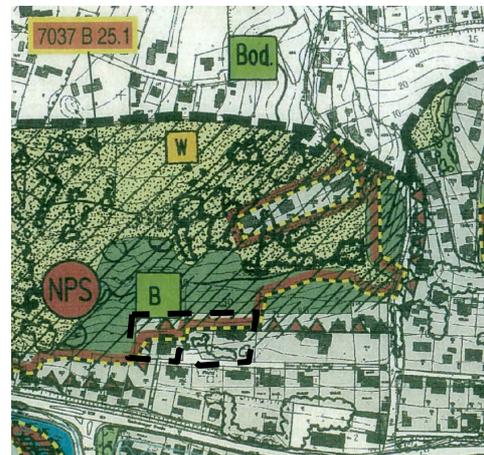
Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist in vorliegender Situation nicht erforderlich, da der gesamte Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO enthalten ist.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch eine Anpassung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung erforderlich werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend geändert werden.

Die Darstellungen für den betroffenen Bereich zeigen sich somit wie folgt:



Ausschnitt Flächennutzungsplan Bestand



Ausschnitt Landschaftsplan Bestand

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Biotop Nr. 7037-0025-001, der nördlich und westlich das Planungsgebiet tangiert, wird im Arten- und Biotopschutzprogramm als landesweit bedeutsame Biotopfläche genannt. Als Zielaussage für die Trockenhänge des Altmühltals wird im Arten- und Biotopschutzprogramm genannt: Optimierung der Trockenlebensräume im Altmühl- und Donautal als landesweit bedeutsame Kerngebiete; Sicherung zukunftsfähiger Beweidungssysteme; Ergänzung und Entwicklung von Verbundstrukturen und Trittssteinbiotopen.

4.3.5 Biotopkartierung

Der nordwestliche und nördliche Bereich des Planungsgebietes ist als Biotop Nr. 7037-0025-001 erfasst, der u.a. wie folgt beschrieben wird:

Der Biotop liegt an einem steilen, felsigen S-Hang am nördlichen Rand des Altmühltals an der Einmündung ins Donautal. Der Hang steigt 130 m hoch auf, bei einer Gesamtlänge von 1,6 km, und geht an der oberen Hangkante meist mit scharfem Knick in die Hochfläche über. Er gehört zu den wichtigsten Landschaftselementen, die das Kelheimer Stadtbild bestimmen. Zugleich ist er als Naherholungsziel durch einige schmale Wanderwege erschlossen, mit einem guten Aussichtspunkt an den Felsen bei der Oberkante. Der Biotop setzte sich bis vor einigen Jahrzehnten noch weiter nach W und O fort, wurde aber durch die in den Hang vordringende Wohnbebauung zerteilt. Die verbliebenen Restflächen an den beiden Enden des Hanges sind als Biotop 26 und 24 erfasst. Außerdem ist auch der hier erfasste Biotop selbst durch die Ausdehnung der Wohngebiete von Kelheim und Neukelheim verkleinert und eingezwängt worden. Bis auf wenige kleine Reste angrenzender freier Feldflur auf der Hochfläche ist er heute ganz von intensiv genutzten Garten- und Wohngrundstücken umgeben. Dazu gehören beispielsweise auch einige große Villengärten am S-Rand, die vor 15-20 Jahren auf Kosten der Magerrasen bebaut wurden. Am Hangfuß, nahe dem S-Rand des Biotops, verläuft die Staatsstraße St 2230 nach Riedenburg.

Hauptanteil des Biotops artenreiche Magerrasen von überregionaler Bedeutung, mit derzeit noch geringer Verbuschungsgefährdung, in Teilbereichen vermutlich Pflegemahd.

In dem Teilbereich des Biotopes, der sich im Planungsgebiet befindet, sind allerdings nach Ortseinsicht keine Magerrasen zu finden, sondern Gehölzbestände vorwiegend aus Buchen und Eichen mit flächigen Unterpflanzungen aus Efeu, Immergrün und Waldmeister, im westlichen Teil Gehölzsukzession aus Eiche, Feldahorn, Walnuss, Bergahorn, Hainbuche, Hasel, Bergahorn, Wolligem Schneeball und Eibe. Der eigentliche Biotopcharakter ist auf den Baugrundstücksflächen selbst nicht mehr zu erkennen.

4.3.6 Naturpark

Das gesamte Planungsgebiet ist im Naturpark Altmühltal gelegen.

4.3.7 Landschaftsschutzgebiet

Im Nordwesten des Planungsgebietes tangiert das Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark "Altmühltal" nach § 26 BNatSchG das Planungsgebiet.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Grundstücksflächen sind dabei lediglich im äußersten Nordwesten betroffen. Hier befindet sich ein geringer Teilbereich in der Abgrenzung des Schutzgebietes.

Falls von Seiten des Planungsträgers beabsichtigt, kann eine Herausnahme aus der Schutzgebietsverordnung im Nachgang zum Bauleitplanverfahren beantragt werden.

4.3.8 Sonstige Schutzgebiete

Der westliche und nordwestliche Teil des Deckblattgebietes zählt zum FFH – Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) 7036-371.10 *Trockenhänge im unteren Altmühltal mit Laaberleiten und Galgental* (ausgedehnte, zusammenhängende Talflanken des Altmühltales und Seitentälern mit naturnahen Kalkbuchenwäldern, Kalkmagerrasen und Jurakalk-Felsheiden, mehrere Höhlenkomplexe; großflächige, repräsentative Buchenwälder und Kalkmagerrasen mit hohem Vernetzungsgrad, einer der größten landesweit bedeutsamen Laubwald-Magerrasen-Felsheiden-Komplexe Bayerns, bedeutende Fledermaus-Winterquartiere).

Auch hier ist auf Basis der erfolgten Ortseinsichten festzustellen, dass die betreffenden Grundstücksflächen keine Artenvorkommen aufweisen, die den Aussagen des FFH-Gebietes entsprechen.

4.3.9 Artenschutzkartierung

Es sind keine Fundorte der Artenschutzkartierung im Planungsgebiet vorhanden. Die nächstgelegenen Fundpunkte befinden sich nordwestlich des Planungsgebietes in ca. 150 m Entfernung, wobei es sich hauptsächlich um Magerrasenpflanzenarten sowie Tierarten, die an Trockenlebensräume gebunden sind, wie z.B. Zauneidechse, Schmetterlingsarten handelt.

4.3.10 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 Magerrasen, Laub-/Mischwälder, Trockenwälder (TK-Blatt 7037 – Kelheim) sind dem Anhang zu entnehmen.

Aufgrund der erforderlichen Rodung von Einzelgehölzen im mittleren Bereich des Deckblattgebietes (außerhalb des Waldbestandes) ist es zwingend erforderlich, dass die Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März (Vermeidungsmaßnahme) erfolgen, da diese Gehölzstrukturen ein Nahrungs- und potentielles Bruthabitat für gehölzbewohnende Arten (Vögel / Fledermäuse) darstellen. Im Umfeld sind ausreichend geeignete Lebensräume, in die gegebenenfalls betroffene Tiere ausweichen können, vorhanden. Zudem werden die zu rodenden Gehölzbestände durch festgesetzte Neupflanzungen des Planungsgebietes ersetzt.

Bezüglich der Fledermäuse sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da Bäume mit frostsicheren Höhlen und Spalten nicht betroffen sind und auch das Nahrungshabitat nicht eingeschränkt wird.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist aufgrund der zu schaffenden, offenen Lebensräume eine Verbesserung für Schmetterlinge und Kriechtiere gegeben.

Eine Betroffenheit von Lurchen und Gefäßpflanzen ist aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten (fehlende, geeignete Lebensraumstrukturen und Standortbedingungen) nicht gegeben.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen wird 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 Änderung des Bebauungs-/ Grünordnungsplanes Nr. 26 „*Riedenburger Straße - Maria Fels*“ durch Deckblatt Nr. 02 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 25.06.2013 und vom 15.10.2013 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der jeweilige Änderungsbeschluss wurde am 10.07.2013 bzw. am 29.10.2013 bekanntgemacht.

Die Verfahrensabwicklung für den Bebauungsplan/Grünordnungsplan „*Riedenburger Straße - Maria Fels Deckblatt Nr. 02*“ erfolgt im beschleunigten Verfahren entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Die Entwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 19.12.2013 wurden in der Zeit vom 27.01.2014 bis 28.02.2014 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 30.04.2014.

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
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Telekom AG
- Bayernwerk AG
- Energienetze Bayern 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
- 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

6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für den gesamten Änderungsbereich wird nun vollständig als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient somit vorwiegend dem Wohnen.

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 0,8 im gesamten Planungsbereich. Dies entspricht im Wesentlichen den bereits rechtskräftigen Aussagen des Bestands-Bebauungsplanes.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt. Die Bauweise erfordert dabei hinsichtlich der vorhandenen Hanglage eine Bebauung mit Untergeschoss, Erdgeschoss und 2 Obergeschossen. Dies entspricht im Wesentlichen der vorhandenen Bausubstanz im Planungsbereich und ist städtebaulich am vorliegenden Standort durchaus als verträglich einzustufen.

Begründet wird diese Situation damit, dass es sich hier nicht um einen Wohnsiedlungsbereich gemäß den sonstigen Anforderungen der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet Kelheim handelt. Vielmehr stellt dieser Standort am städtischen Randbereich der Donauhängeleiten eine gewisse Sondersituation dar, der abweichende Regelungen erfordert, auch aus Gründen der vorhandenen Topographie. Zudem entspricht der Baubestand der vorhandenen Gebäude im Wesentlichen den städtebaulichen Zielsetzungen der vorliegenden Planung, die hinsichtlich Höhenentwicklung und alternativer Dachformen eine Anpassung erfordert.

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 dabei Wandhöhen für Gebäude in Abhängigkeit des Grundstückserfordernisses wie folgt:

Parzelle 1+2	max.	14,00 m
Parzelle 3+4	max.	12,00 m

Die Definition der Wandhöhe ist dabei unterschiedlich geregelt:

Auf den Parzellen 1 und 2 bemisst sich die Wandhöhe dabei von der FFOK-Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Dabei wird zusätzlich die Höhenlage des FFOK-Erdgeschoss in Bezug auf das vorhandene Niveau der Erschließungsstraße herangezogen, da sich die Bebauung dieser Grundstücke zur Verkehrserschließung orientiert und hierdurch ein unmittelbarer Bezug hergestellt werden kann.

Auf den Parzellen 3 und 4 hingegen bemisst sich die Wandhöhe von der tatsächlich vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche, da sich die hier vorhandene und zusätzlich mögliche Bebauung innerhalb der Baugrundstücksflächen ohne unmittelbaren Bezug zur Verkehrserschließung darstellt.

Die unterschiedlichen Höhen werden damit begründet, dass die Bebauung der Parzellen 1 und 2 einen Bezug zur tieferliegenden Verkehrserschließung darstellen, während auf den Parzellen 3 und 4 dieses Erfordernis nicht gegeben ist. Grundsätzlich wird hierdurch die Höhenentwicklung auf den vorhandenen Bestand im Siedlungsbereich angepasst.

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 vorgegeben. Diese sind zusätzlich für Nebenanlagen und Wohngebäude als Hauptnutzung gegliedert und gewährleisten das Umsetzen der vorgegebenen Baustruktur. Weiterhin wurden überbaubare Grundstücksflächen für Zubehöranlagen sowie Flächen und Standorte für die Grundstückszufahrten definiert.

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 Grundstücke 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 weder dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt zu entnehmen noch der zuständigen Fachstelle Abfallrecht des Landkreises Kelheim innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes bekannt und ist auch nicht dem Altlastenkataster des Landkreises Kelheim zu entnehmen.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld sind laut Aussagen des Bayernviewer Denkmal keine Bodendenkmäler registriert.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind jedoch ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 und 8 Abs. 1 bis 2 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.

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.

8.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich der Änderung selbst sowie dessen näherer Umgebung sind keine Baudenkmäler registriert.

9 BRANDSCHUTZ

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllIMBI 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

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie den bereits vollständig ausgebauten und vorhandenen Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz als ausreichend beurteilt werden können.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm

Verkehrslärmimmissionen verursacht durch angrenzende überörtliche Verkehrsstraßen sind in vorliegender Planung nicht gegeben.

Der Planungsbereich wird lediglich von Erschließungsstraßen tangiert, unzulässige negative Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen sind für den Planungsbereich daher nicht zu erwarten.

10.2 Gewerbelärm

Der Planungsbereich befindet sich inmitten eines Allgemeinen Wohngebietes, gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden, Immissionen im Hinblick auf gewerbliche Nutzungen angrenzender Bereiche 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 Geruchsmissionen

Landwirtschaftlich genutzte Anwesen selbst grenzen nicht unmittelbar an den Planungsbereich heran bzw. sind in näherer Umgebung nicht vorhanden. Negative Auswirkungen hinsichtlich auftretender Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind somit nicht zu erwarten.

11 ERSCHLIESSUNG

11.1 Straßenverkehr

Der Änderungsbereich befindet sich als bestehender Siedlungsbereich innerhalb des Stadtgebietes Kelheim und ist verkehrstechnisch gut und günstig an die vorhandenen Verkehrsstraßen im Stadtgebiet angebunden.

Die Parzellen grenzen direkt an die bereits vorhandene Ortsstraße Maria-Fels-Straße an. Zusätzliche öffentliche Erschließungseinrichtungen sind somit nicht vorgesehen bzw. erforderlich.

11.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Stadt Kelheim ist über den VLK (Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Haltestellen befinden sich dabei verteilt auf das gesamte Stadtgebiet. Die Flächen des Änderungsbereiches sind allerdings nicht unmittelbar an diese Linien angebunden.

11.3 Wasserwirtschaft

11.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die STADTWERKE KELHEIM GMBH & CO KG 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.

11.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim.

Schmutzwasserbeseitigung

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Grundstücksflächen

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

Private Grundstücksflächen

Die Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Flächen ist vorzugsweise über eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen oder über Rückhalte- bzw. Sickereinrichtungen wie Teichanlagen, Sickermulden vorzunehmen. Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein Überlauf zur Kanalisation vorzusehen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

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

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

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

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

11.3.3 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.

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

11.4 Energie

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) sowie die Versorgung mit Erdgas sind die

Stadtwerte Kelheim GmbH & Co.KG
Hallstattstraße 15
93309 Kelheim.

Die Versorgung des Planungsgebietes ist durch die vorhandenen Anlagen bereits als gesichert zu betrachten.

Seit 2011 bieten die STADTWERKE KELHEIM GmbH & Co KG auch Biowärme für bestimmte Teile des Stadtgebietes Kelheim an. Die CO₂-neutrale Biowärme wird mit dem neuen Fernwärmenetz zu den Kunden transportiert.

11.5 Abfallentsorgung

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

11.6 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 Produktion Technische Infrastruktur in Deggendorf, FAX 0951/91421819, mailto: Einweisung-PT112.Regensburg@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.

Aus wirtschaftlichen Gründen kann eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung erfolgen. Folgendes muss hierzu sichergestellt werden:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet muss eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich sein
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB einzuräumen
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen und es hat eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- Leitungsbau durch den Erschließungsträger zu erfolgen, entsprechend Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3
- die geplanten Verkehrswege sind in Lage und Verlauf nicht mehr zu verändern
- dem Vorhabensträger muss auferlegt werden, für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen

Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

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

12 FLÄCHENBILANZ

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	5.973
Parzelle 1+2	2.429
Parzelle 3+4	3.544

Ermittlung der überbaubaren Grundfläche

Nettobaufläche (vorhandene Grundstücke) = 5.973 m²

maximal zulässige überbaubare Grundfläche = 0,4

$5.973 \text{ m}^2 \times 0,4 = 2.389 \text{ m}^2$

Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt somit insgesamt **2.389 m²**.

13 STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG

Durch das vorliegende Änderungsverfahren erfolgt grundsätzlich eine Überarbeitung bzw. Neuordnung des betreffenden Planungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 „Riedenburger Straße - Maria Fels – Deckblatt Nr. 02“ einschließlich Aktualisierung der textlichen Festsetzungen.

Fachlich ist diese Maßnahme städtebaulich als durchaus sinnvoll und verträglich zu beurteilen, da es sich hier um die Nachverdichtung eines bestehenden innerörtlichen Siedlungsbereiches handelt.

Zu berücksichtigen und insbesondere zu würdigen in dieser Situation ist die Stadtrandlage des Gebietes, die zudem aufgrund der starken Hanglage eine abweichende Bauweise erfordert.

Tatsächlich entsprechen dabei gegenwärtig die im rechtskräftigen Bebauungsplan definierten Aussagen nicht dem aktuellen Bestand, so dass auch unter Berücksichtigung dieser Konstellation eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich ist.

Die Stadt Kelheim sieht dabei die nun ausgerichtete Entwicklung als städtebaulich verträglich und den örtlichen Gegebenheiten als durchaus angepasst.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 ANLASS

Ziel der Planungsmaßnahme ist die Änderung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Riedenburger Straße – Maria Fels“ DB 01 auf den Grundstücken Fl.Nr. 1939/9, Fl.Nr. 1939/10, Fl.Nr. 1939/14 Teilfläche und Fl.Nr. 1939/11 der Gemarkung Kelheim, um eine Nachverdichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen.

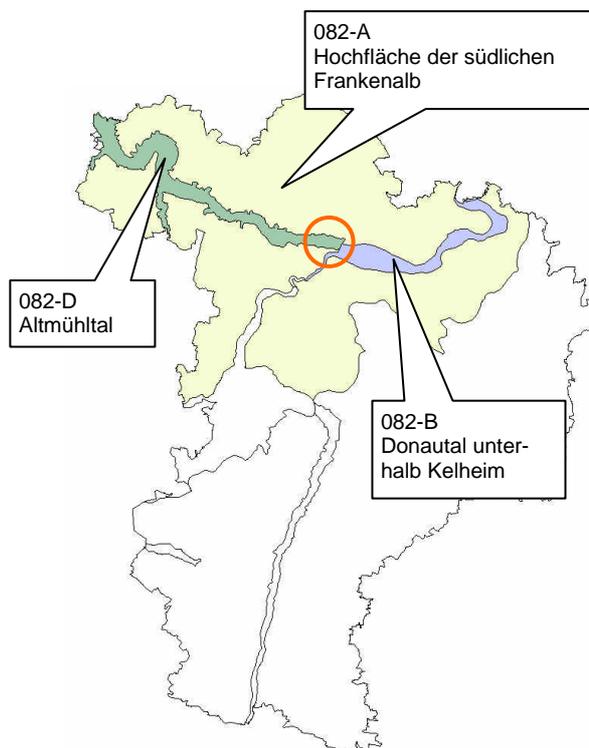
Nach § 18 BNatSchG und § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

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 Kelheim im Bereich der Fränkischen Alb (Gruppe 08), in der Haupteinheit Südliche Frankenalb (082) und darin in den drei Untereinheiten *Hochfläche der Südlichen Frankenalb (082-A)*, *Altmühltal (082-D)* und *Donautal unterhalb Kelheim (082-B)*. Der Planungsbereich ist vollständig in der Untereinheit 082-D gelegen.

Als potenziell natürliche Vegetation bildete sich der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

Quelle: ABSP Landkreis Kelheim (verändert)

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.

Im Bereich des Altmühltals, dem das Planungsgebiet zugehört, bildete sich überwiegend ein Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

15.2 Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Arten und Lebensräume

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Sommer 2013 gesichtet, der Bestandsplan und eine Fotodokumentation befinden sich im Anhang.

Aktuell handelt es sich bei dem betroffenen Änderungsbereich um Privatgärten mit vorhandenen Wohnnutzungen am nordwestlichen Siedlungsrand von Kelheim. Das östliche Grundstück weist im Norden, Westen und Osten überwiegend standortgerechten Baumbestand mit bis zu ca. 25 m hohen Bäumen auf. Der Gehölzbestand des westlichen Grundstücks wurde durch den Vorbesitzer auf den Stock gesetzt. Mittlerweile hat sich hier überwiegend eine bis 5 m hohe Gehölzsukzession entwickelt. Die übrigen Freiflächen stellen z.T. stark gestaltete Hausgartenbereiche mit geschnittenen Gehölzen und Rasenflächen im Osten bzw. verbrachte Gartenteile im Westen dar.

Der westliche und nördliche Änderungsbereich ist zum Teil als Biotop Nr. 7037-0025-001 erfasst, zählt zum Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark "Altmühltal" und zum FFH – Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) 7036-371.10 Trockenhänge im unteren Altmühltal mit Laaberleiten und Galgental. Vor allem im westlichen und mittleren Bereich des Planungsgebietes werden die Kriterien dieser Schutzkategorien mittlerweile nicht mehr erfüllt, da zum einen der gesamte Gehölzbestand durch den Vorbesitzer auf Parzelle 1+2 auf den Stock gesetzt wurde, zum anderen durch die intensive Gartengestaltung auf Parzelle 3+4 naturnahe Bereiche nur noch an der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches anzusprechen sind.

Boden

Die Bodennutzung ist überwiegend anthropogen überprägt, das östliche Gebiet wird als stark gestalteter Garten mit Grünflächen (Rasen), Schotterflächen und Pflanzflächen genutzt, der westliche Bereich stellt sich als verbrachter Hausgarten mit großflächigen Gehölzsukzessionsflächen dar.

Geologisch zählt das Gebiet zu den Kelheimer Kalken der Südlichen Frankenalb. In der Reichsbodenschätzung wurde das Gebiet nicht erfasst, die im Nordwesten angrenzenden Bereiche werden als sandiger Lehm bis Lehm mit scharfer Abgrenzung der oberen Bodenschichten und wenig Humus beschrieben. Daher besteht ein Potenzial für die Entwicklung magerer Lebensräume.

Wasser

Der Planungsbereich ist nicht von Hochwasser betroffen, ebenso ist kein Wasserschutzgebiet vorhanden und der Planungsbereich stellt auch keinen wassersensiblen Bereich dar. Das Grundwasser dürfte aufgrund der Hanglage ausreichend tief liegen

Die geschichtet bis massig ausgebildeten Kalk- und Dolomitsteine des Malms stellen einen großräumigen Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit aufgrund unterschiedlicher Verkarstung örtlich stark wechselnder, meist mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit dar. Aufgrund der meist geringen Grundwasserflurabstände und fehlender Deckschichten ist nur eine geringe Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung gegeben.

Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt noch im Klimabezirk Fränkische Alb an der Grenze zum Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland. Er befindet sich 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.

Der Bereich östlich und südlich des Planungsgebietes ist bereits bebaut, nördlich und westlich grenzen Waldbestände an, so dass dem Geltungsbereich keine übergeordnete Funktion als Frischluftschneise zukommt. Eine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes ist somit nicht gegeben.

Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich ist insgesamt aufgrund der angrenzenden geschützten Waldbestände Baumbestands als reizvoll einzustufen. Eine Funktion zur Erholungseignung ist allerdings im Geltungsbereich nicht gegeben, da es sich um nicht zugängliche Privatgärten handelt.

Nachfolgende Fotomontagen (zur Verfügung gestellt von Herrn Matthias Ermer) der geplanten Bebauung im Westen belegen, dass keine gravierenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind, da durch die vorhandenen Gehölze die Einsehbarkeit der geplanten Bebauung stark eingeschränkt ist.



Blick von der Brücke beim alten Kanalhafen (Hienheimer Str.) mit Bestand 10/2013



Blick von der Brücke beim alten Kanalhafen (Hienheimer Str.) mit geplanter westlicher Bebauung



Blick von der Brücke beim Kanal (Alleestraße) Bestand 10/2013



Blick von der Brücke beim Kanal (Alleestraße) mit geplanter westlicher Bebauung

16 GRÜNORDNERISCHE GESAMTBEURTEILUNG

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch vorliegende Änderung nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert wurden und daher den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen wird. Für die notwendige Fällung von Gehölzen (voraussichtlich eine Eiche und ein Bergahorn mittleren Alters, vier junge Bäume: Walnuss, Eiche, Gingko, Feld-Ahorn) sind pro 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung bzw. zwei Obstbäume der Qualität H, 3 x v., mDB, 16 – 18 bzw. 14 – 16 als Pflanzmaßnahmen verankert. Entsprechend des rechtswirksamen Deckblattes Nr. 01 bleibt weiterhin für den nordwestlichen Randbereich die Festsetzung „Busch- und Baumbestand, zu erhalten“ bestehen. Insgesamt wird den Belangen von Natur und Landschaft durch diese grünordnerischen Maßnahmen ausreichend Rechnung getragen.

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, sofern unvermeidliche Rodungen von Einzelgehölzen außerhalb des Waldbestandes in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

ANHANG 1 Bestandsplan



Bestandsplan o.M., Stand: August 2013, Luftbildquelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

ANHANG 2 Fotodokumentation Bestand
(Die Nummerierung der Fotos bezieht sich auf die Zahlen des Bestandsplans)



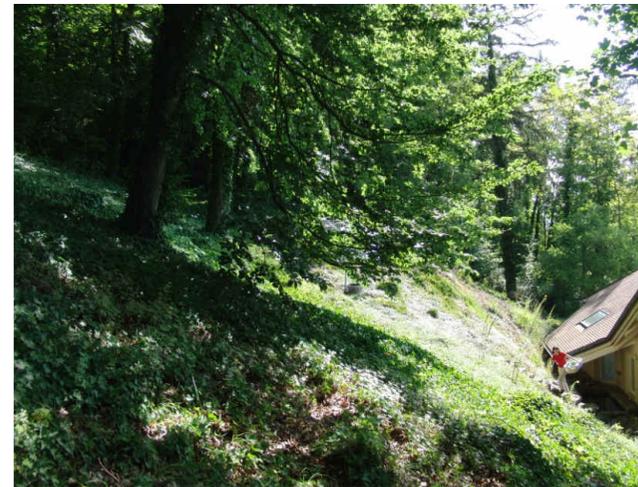
1 Gehölzsukzession



2 Verbrachter Hausgarten



3 Hausgarten



4 Lichter Gehölzbestand



5 Zufahrt mit Apfelbaumreihe

ANHANG 3

saP-relevante Artenvorkommen für das Planungsgebiet nach den Arteninformationen des LfU mit Auswahl nach den Lebensraumtypen Magerrasen, Laub-/ Mischwälder, Trockenwälder (TK-Blatt 7037 – Kelheim)

Säugetiere

WISSENSCHAFTLICHER NAME	DEUTSCHER NAME	ROTE LISTE BAYERN	ROTE LISTE DEUTSCHLAND	MAGERRASEN	LAUB-/ MISCHWÄLDER	TROCKENWÄLDER
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	2	2		1	2
Muscardinus avellanarius	Haselmaus		G		1	3
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2			2
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus				1	
Myotis myotis	Großes Mausohr	V	V		1	2
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		V		1	
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	3			1	3
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	2	D		1	3
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	3			1	
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus				2	
Plecotus auritus	Braunes Langohr		V		1	3
Rhinolophus ferrumequinum	Große Hufeisennase	1	1	4		4

Rote Liste: 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Arten der Vorwarnliste

Lebensraum: 1 = Hauptvorkommen; 2 = Vorkommen; 3 = potentielles Vorkommen; 4 = Jagdhabitat

Quelle: www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/

Vögel

WISSENSCHAFTLICHER NAME	DEUTSCHER NAME	ROTE LISTE BAYERN	ROTE LISTE DEUTSCHLAND	MAGERRASEN	LAUB-/ MISCHWÄLDER	TROCKENWÄLDER
Accipiter gentilis	Habicht	3		2	1	1
Accipiter nisus	Sperber			2	2	2
Aegolius funereus	Raufußkauz	V			1	

WISSENSCHAFTLICHER NAME	DEUTSCHER NAME	ROTE LISTE BAYERN	ROTE LISTE DEUTSCHLAND	MAGERRASEN	LAUB-/ MISCHWÄLDER	TROCKENWÄLDER
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	2		
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	3	V	1	1	2
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	V			3	3
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V			1	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	1	2	2		
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	3		2	3	
<i>Bucephala clangula</i>	Schellente	2			2	2
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			2	1	1
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	3	V	2		
<i>Chlidonias niger</i>	Trauerseeschwalbe	0	1			
<i>Ciconia nigra</i>	Schwarzstorch	3			1	
<i>Columba oenas</i>	Hohltaube	V			1	2
<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			2	2	2
<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V			1	
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	2	2	2
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht	V			1	2
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	V		1	
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	V			1	
<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	1	3	1		
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	V		2		3
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	V	3		2	2
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			2		2
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper				2	2
<i>Glaucidium passerinum</i>	Sperlingskauz	V			2	

WISSENSCHAFTLICHER NAME	DEUTSCHER NAME	ROTE LISTE BAYERN	ROTE LISTE DEUTSCHLAND	MAGERRASEN	LAUB-/ MISCHWÄLDER	TROCKENWÄLDER
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter				2	
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	3	2	2	3	2
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter			1		
<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	2	1		2
<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl	3		2		3
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall				3	
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger	2	2		1	
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan	3			1	
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	2			1	
<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze	3		3		
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V		2	2
<i>Pandion haliaetus</i>	Fischadler	2	3			2
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	2	2	2
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	3	2	2		
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	3	V	1	1	1
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3			2	2
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2		1	
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht	V			1	
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	V	V		2	
<i>Spinus spinus</i>	Erlenzeisig				2	3
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	V	3		2	3
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz				1	2
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke			2		
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	V		3		3

WISSENSCHAFTLICHER NAME	DEUTSCHER NAME	ROTE LISTE BAYERN	ROTE LISTE DEUTSCHLAND	MAGERRASEN	LAUB-/ MISCHWÄLDER	TROCKENWÄLDER
Tringa glareola	Bruchwasserläufer		1			
Tringa ochropus	Waldwasserläufer	2			2	3
Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2	2		

Rote Liste: 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Arten der Vorwarnliste
 Lebensraum: 1 = Hauptvorkommen; 2 = Vorkommen; 3 = potentielles Vorkommen; 4 = Jagdhabitat
 Quelle: www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/

Kriechtiere

WISSENSCHAFTLICHER NAME	DEUTSCHER NAME	ROTE LISTE BAYERN	ROTE LISTE DEUTSCHLAND	MAGERRASEN	LAUB-/ MISCHWÄLDER	TROCKENWÄLDER
Coronella austriaca	Schlingnatter	2	3	1		
Lacerta agilis	Zauneidechse	V	V	1		

Rote Liste: 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Arten der Vorwarnliste
 Lebensraum: 1 = Hauptvorkommen; 2 = Vorkommen; 3 = potentielles Vorkommen; 4 = Jagdhabitat
 Quelle: www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/

Lurche

WISSENSCHAFTLICHER NAME	DEUTSCHER NAME	ROTE LISTE BAYERN	ROTE LISTE DEUTSCHLAND	MAGERRASEN	LAUB-/ MISCHWÄLDER	TROCKENWÄLDER
Rana dalmatina	Springfrosch	3			1	

Rote Liste: 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Arten der Vorwarnliste
 Lebensraum: 1 = Hauptvorkommen; 2 = Vorkommen; 3 = potentielles Vorkommen; 4 = Jagdhabitat
 Quelle: www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/

Schmetterlinge

WISSENSCHAFTLICHER NAME	DEUTSCHER NAME	ROTE LISTE BAYERN	ROTE LISTE DEUTSCHLAND	MAGERRASEN	LAUB-/ MISCHWÄLDER	TROCKENWÄLDER
Maculinea arion	Quendel-Ameisenbläuling	3	2	1		
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	V	V	1		

Rote Liste: 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Arten der Vorwarnliste
 Lebensraum: 1 = Hauptvorkommen; 2 = Vorkommen; 3 = potentielles Vorkommen; 4 = Jagdhabitat
 Quelle: www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/

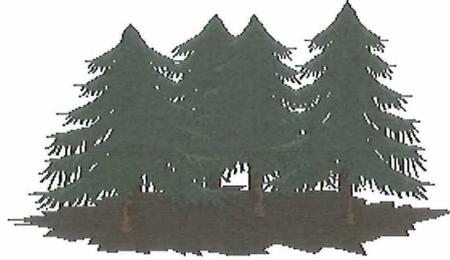
Gefäßpflanzen

WISSENSCHAFTLICHER NAME	DEUTSCHER NAME	ROTE LISTE BAYERN	ROTE LISTE DEUTSCHLAND	MAGERRASEN	LAUB-/ MISCHWÄLDER	TROCKENWÄLDER
Cypripedium calceolus	Europäischer Frauenschuh	3	3		1	

Rote Liste: 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Arten der Vorwarnliste
 Lebensraum: 1 = Hauptvorkommen; 2 = Vorkommen; 3 = potentielles Vorkommen; 4 = Jagdhabitat
 Quelle: www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/

ANHANG 4

Sachverständigengutachten zu dem angrenzenden Baumbestand von Ferstl Siegi, Forstwirtschaftsmeister; 2013



Problemfällungen Ferstl Siegi, Franz-Paffenberger-Str. 6,
93309 Kelheim

Frau
Constanze Ermer
Maria-Fels_str. 10

93009 Kelheim

Problemfällungen

Ferstl Siegi

Forstwirtschaftsmeister
Franz-Pfaffenberger-Str. 6
93309 Kelheim
Tel./ Fax: 09441 / 294681
Mobil: 0175 / 5830185
[http://: www.siegiferstl.de](http://www.siegiferstl.de)

Gutachten

Kelheim, 17.07.13

Bebauungsplanverfahren „Maria Fels Straße“

Fl. 1939 / 9 und 10, sowie westlich angrenzende Flurstücke

An die neu zur Bebauung vorgesehene Parzelle (Fl. Nr. 1939, westl. des Bestandgebäudes, Hausnummer 10) grenzt unmittelbar Wald (Fl. Nr. 1939) an.

Es handelt sich hierbei überwiegend um einen ca. 80-jährigen (Fichten/ Eichen) Bestand, dem einige Lärchen, Ahorn und Buchen beigemischt sind.

Die Waldbestockung besteht somit aus überwiegend Tiefwurzlern, die generell weniger Windwurfgefährdet sind.

Der Bestand zeigt eine gute Wuchsleistung, so dass Baumhöhen von ca. 20 m bis 25 m erreicht wurden. Verletzungen oder Schädigungen konnten nicht festgestellt werden, so dass eine Schwächung der Stabilität nicht zu vermuten ist.

Neigung der Bäume ca. 5 Grad nach Osten. Vermutete Fallrichtung ist hangabwärts.

Kronenschwerpunkt nach Osten

Der Boden besteht aus Kalkgestein, so dass eine gute Durchwurzelung und Standfestigkeit gegeben ist. Die Randbäume haben überdies eine erhöhte Festigkeit ausbilden können.

Bankverbindung: Sparkasse Kelheim
BLZ 750 615 65, Kontonummer: 190756742
Steuernummer: 126 216 70350

Erreichbar:
Montag – Freitag 9.00 bis 18.00 Uhr
Samstag 9.00 bis 16.00 Uhr
Oder nach Vereinbarung

Seite 1 von 2

An der Grundstücksgrenze stehen auch einige jüngere Bäume, die derzeit keine Gefahr für eine eventuelle neue Bebauung darstellen.

Im Rahmen eines Baum- und Pflegekonzeptes sind ggf. die Bestockung zu reduzieren und im langfristigen Umbau der Waldbestockung ausschließlich Tiefwurzlern zu bevorzugen.

Auf die regelmäßige Kontrolle der Bäume auf Beschädigungen oder Schädlingsbefalls, so wie die Entfernung von Totholz wir hingewiesen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei regelmäßiger Kontrolle und Pflege des Baumbestandes keine unvorhersehbaren Gefahren für die östlich angrenzenden Grundstücke ausgeht.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Siegi Puh

ANHANG 5

Begutachtung zur Steinschlag-/ Felssturzgefahr; Dr. Zerbes & Kargl GmbH und Co. KG;
2014