

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 26

RIEDENBURGER STRASSE - MARIA FELS DECKBLATT NR. 03

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

Stand: 01.08.2016

Projekt Nr.: 15-0836_BBP_D



INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

	SEITE
1	LAGE IM RAUM 6
2	INSTRUKTIONSGEBIET 6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 7
4	RAHMENBEDINGUNGEN 9
4.1	Rechtsverhältnisse 9
4.2	Umweltprüfung 9
4.3	Planungsvorgaben 9
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm 9
4.3.2	Regionalplan 10
4.3.3	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan 10
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) 10
4.3.5	Biotopkartierung 11
4.3.6	Naturpark 11
4.3.7	Landschaftsschutzgebiet 11
4.3.8	Natura 2000 11
4.3.9	Artenschutzkartierung 12
4.3.10	Aussagen zum speziellen Artenschutz 12
5	VERFAHRENSHINWEISE 13
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG 14
6.1	Art der baulichen Nutzung 14
6.2	Maß der baulichen Nutzung 14
6.3	Höhenentwicklung 14
6.4	Bauweise – Überbaubare Flächen 15
6.5	Örtliche Bauvorschriften 15
7	ALTLASTEN 15
8	DENKMALSCHUTZ 16
8.1	Bodendenkmäler 16
8.2	Baudenkmäler 16
9	BRANDSCHUTZ 17
10	IMMISSIONSSCHUTZ 18
10.1	Verkehrslärm 18
10.2	Gewerbelärm 18
10.3	Sport- und Freizeitlärm 18
10.4	Geruchsimmissionen 18
11	ERSCHLIESSUNG 19
11.1	Straßenverkehr 19
11.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 19
11.3	Wasserwirtschaft 19
11.3.1	Wasserversorgung 19
11.3.2	Abwasserbeseitigung 19
11.3.3	Grundwasser 20
11.3.4	Hochwasser 21
11.4	Energie 21
11.5	Abfallentsorgung 21
11.6	Telekommunikation 22
12	FLÄCHENBILANZ 23
13	STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG 24

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

	SEITE
14 ANLASS.....	25
15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	26
15.1 Bestandsbeschreibung.....	26
15.1.1 Naturräumliche Gliederung	26
15.1.2 Potenzielle natürliche Vegetation	26
15.2 Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes	27
15.2.1 Arten und Lebensräume – Vegetationsbestand auf Fl.-Nr. 1943/13	27
15.2.2 Arten und Lebensräume – Vegetationsbestand auf Fl.-Nr. 1943/14	27
15.2.3 Arten und Lebensräume – gesetzlich geschützte Biotop.....	28
15.2.4 Arten und Lebensräume - Schutzgebiete	28
15.2.5 Boden	29
15.2.6 Wasser	29
15.2.7 Klima und Luft	29
15.2.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	29
16 AUSGLEICH FÜR EINGRIFFE IN GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE.....	30
17 BEURTEILUNG DER PLANUNG IM KONTEXT DER SCHUTZGEBIETE	32
17.1 Natura 2000 (FFH-Gebiet)	32
17.2 Landschaftsschutzgebiet.....	35
18 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	35
19 GRÜNORDNERISCHE GESAMTBEURTEILUNG	35
20 VERWENDETE UNTERLAGEN.....	36

Anlage 1
Bestandsplan

Anlage 2
Fotodokumentation-Bestand

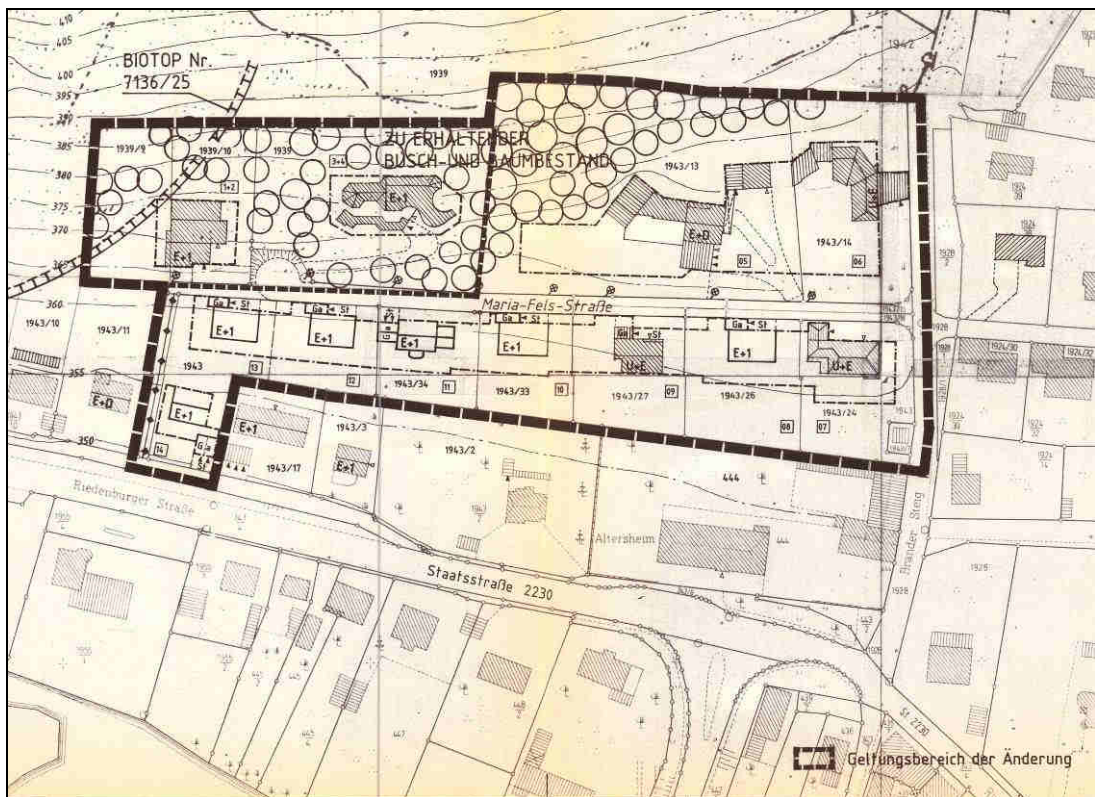
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



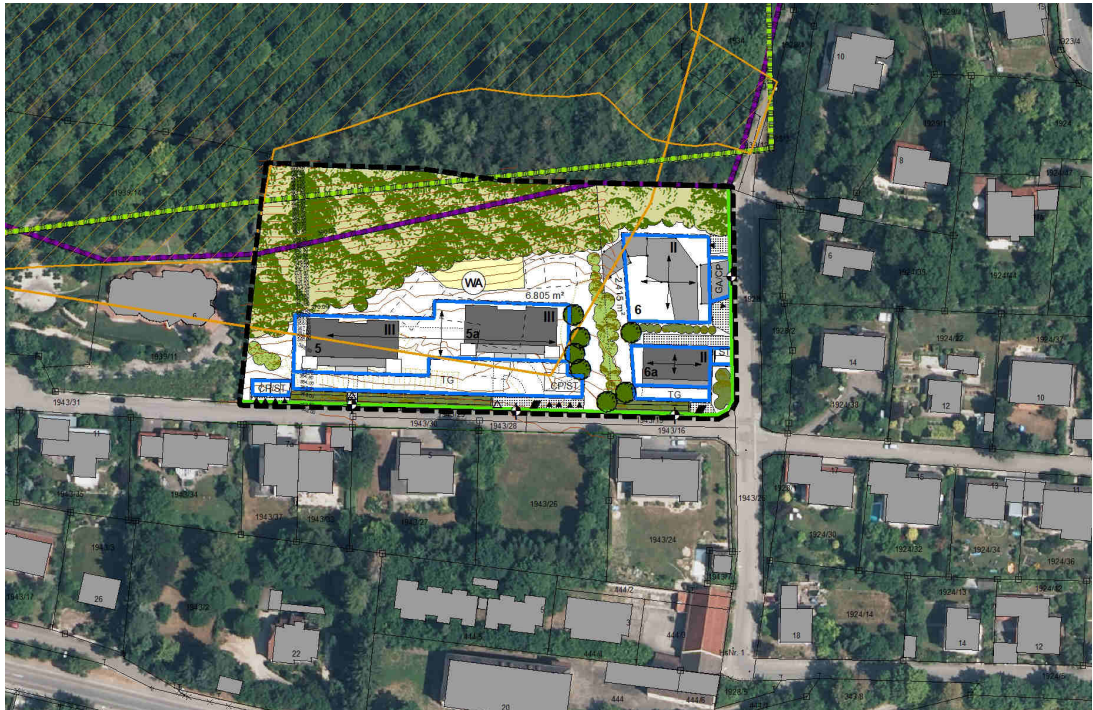
Quelle: BayernAtlas (o. M; verändert)

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



Quelle: Stadt Kelheim

Ausschnitt-Deckblatt Nr. 03 zum BBP/GOP Nr. 26 Riedenburger Straße - Maria Fels



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

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *Nr. 26 Riedenburger Straße – Maria Fels Deckblatt Nr. 03* liegt im nordwestlichen Bereich der Stadt Kelheim im Norden des Landkreises Kelheim, nahe der Grenze zum Landkreis Regensburg. Der Bereich 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. Aus dieser verkehrsgünstigen Lage haben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen ergeben.

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

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Planungsumgriff des Änderungsbereiches hat eine Gesamtfläche von ca. 0,92 ha, umfasst die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 1943/13, 1943/14 und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Waldbestand auf Fl.-Nr. 1939 der Gemarkung Kelheim
- Im Westen: Einzelhaus auf Fl.-Nr. 1939/11 und Waldbestand auf Fl.-Nr. 1939/14 der Gemarkung Kelheim
- Im Süden: Maria-Fels-Straße auf den Fl.-Nrn. 1943/15, 1943/16, 1943/28, 1943/29, 1943/30, 1943/31 der Gemarkung Kelheim;
- Im Osten: Straße Brandner Steig auf Fl.-Nr. 1928

Karte – Änderungsbereich



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 im Rahmen einer Mehrfamilienhausbebauung geschaffen werden.

Wesentliches Ziel der Planung ist es, Grundstücksflächen in einem bereits durch Bebauungsplan überplanten Bereich, die jedoch gegenwärtig nicht in dem Umfang baulich nutzbar sind, für zusätzliche Wohnnutzungen im Rahmen einer Mehrfamilienhausbebauung zu überplanen und nach zu verdichten.

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

Bestand

Der Planungsbereich wurde im Herbst 2015 erfasst und ein Bestandsplan (siehe Anhang 1) erstellt.

- Vegetationsbestand auf Fl.-Nr. 1943/13:

Der südliche Teil des Grundstückes ist bebaut, die Freifläche wird als Hausgarten genutzt. Es sind Teilbereiche in Hausnähe mit überwiegend Ziergehölzen (Thuja, Japanischer Fächer-Ahorn, zwergwüchsige Kiefern, etc.) bepflanzt. Randbereiche sind mit überwiegend frei wachsenden Heckenbeständen aus standortheimischen Gehölzen und Ziergehölzen bepflanzt.

Auf dem nördlichen Teil des Grundstückes, einer steilen Böschung, stockt ein Waldbestand aus überwiegend Berg-Ahorn.

- Vegetationsbestand auf Fl.-Nr. 1943/14

Der südliche Rand des Grundstückes wird von einem breiten Strauchbestand gesäumt. Hier sind standortgerechte Arten in Kombination mit Zier- und Nadelgehölzen anzutreffen. Örtlich ist der Bestand von der Waldrebe überwachsen. Am Gartenzaun rankt Efeu. Zwischen diesem Gehölzbestand und dem Wohnhaus gibt es eine ebene Rasenfläche. Zum Haus hin ist das Gelände mit Steinblöcken terrassiert und mit kleinwüchsigen Ziersträuchern und Stauden bepflanzt. Am südwestlichen Rand der Rasenflächen gibt es einen kleinen gestalteten Gartenteich. Nördlich des Wohnhauses erstreckt sich ebenfalls ein Waldbestand, wie auch auf dem Nachbargrundstück, der auch i. W. auch den gleichen Arten aufgebaut ist.

Schutzgebietsabgrenzungen (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet) queren den Geltungsbereich im nördlichen Teil.

Planungsprozess

Aufgrund während der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses eingereicherter Äußerungen von Grundstückseigentümern in der Maria-Fels-Straße, die sich gegen eine beabsichtigte Planung von Mehrfamilienhäusern in einer Höhenentwicklung von bis zu 4 Vollgeschossen gerichtet hatten, hat die Stadt Kelheim in einem Abwägungsprozess die Planungsabsichten geändert, und die Planung in Absprache mit dem Antragsteller wie folgt angepasst:

- Grundstück Fl. Nr. 1943/13 (Parzelle 5)
 - Errichtung von 2 baugleichen Geschosswohnungsbauten
 - Reduzierung der Höhenentwicklung auf max. 3 Vollgeschosse
 - Zulässigkeit von max. 18 WE (9 WE je Gebäude)
 - Integration sämtlicher erforderlicher Stellplätze in Form einer Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche mit einer Zufahrt
 - Bereitstellung von zusätzlichen Besucherparkplätzen in Form von Carports oberhalb der Geländeoberfläche

- Grundstück Fl. Nr. 1943/14 (Parzelle 6)
 - Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes
 - Definition der Höhenentwicklung auf max. 2 Vollgeschosse
 - Zulässigkeit von max. 6 WE (3 WE je Gebäude)
 - Integration der erforderlicher Stellplätze in Form einer Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche für den zusätzlichen Baukörper
 - Bereitstellung von zusätzlich 2 Besucherparkplätzen oberhalb der Geländeoberfläche

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 hier eine Nachverdichtung in einer Größenordnung vor, die sich städtebaulich in das vorhandene Umfeld integrieren lässt und auf eine nachhaltige Entwicklung ausgerichtet ist.

Dabei sind im Besonderen die naturschutzfachlichen Gesichtspunkte am vorhandenen Standort zu berücksichtigen. In vorliegender Situation wurde dabei bei der zukünftigen Bebauung auf ausreichende Abstände zu den bestehenden Gehölzflächen geachtet.

Zudem ist die Überarbeitung und Aktualisierung der textlichen und planlichen Festsetzungen mit Integration einer wirksamen 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, dass es sich hierbei um die Änderung eines bestehenden Baugebietes handelt sowie durch die Lage der Planungsfläche innerhalb eines vorhandenen Siedlungszusammenhanges.

4.2 Umweltprüfung

In diesem 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 der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Ebenfalls durchgeführt wurde 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.

Weiterhin sind hier folgende Aussagen des LEP relevant:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

4.3.2 Regionalplan

Die Stadt Kelheim liegt in der Region 11 – *Regensburg* - in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll 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 im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

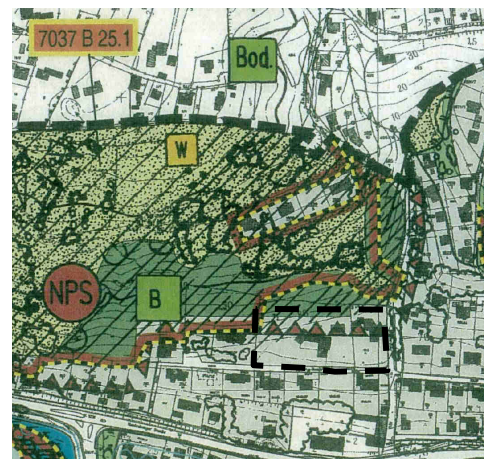
Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist in vorliegender Situation nicht erforderlich, da der gesamte Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (FNP) bzw. als Siedlungsgebiet (LP) enthalten ist.

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 wie folgt:



Ausschnitt Flächennutzungsplan Bestand



Ausschnitt Landschaftsplan Bestand

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Geltungsbereich liegt nahezu ausschließlich innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes *Hänge des Altmühltals mit Nebentälern*. Dieses Schwerpunktgebiet umfasst die Trockenhänge und die Hangwälder des Altmühltals und der Nebentäler.

4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst liegen keine in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Bestände.

Unmittelbar nördlich bzw. nordwestlich angrenzend erstreckt sich das Biotop mit der Nr. 7037-0025-001. Dies ist in der Datenbank wie folgt beschrieben:

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.

4.3.6 Naturpark

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Naturpark Altmühltal.

4.3.7 Landschaftsschutzgebiet

Innerhalb des Naturparkes ist eine Schutzzone ausgewiesen. Diese hat den Charakter eines Landschaftsschutzgebietes nach § 26 BNatSchG. Das Landschaftsschutzgebiet hat die Bezeichnung LSG-00565.01 *Schutzzone im Naturpark "Altmühltal"*. Im Nordwesten des Planungsgebietes tangiert die Grenze des Schutzgebietes das Planungsgebiet. Eine Fläche von ca. 390 m² des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder einem Schutzzweck zuwiderlaufen.

4.3.8 Natura 2000

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des FFH – Gebietes (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) 7036-371.10 *Trockenhänge im unteren Altmühltal mit Laaberleiten und Galgental*.

Die Güte und Bedeutung des Gebietes ist im Standarddatenbogen folgendermaßen beschrieben: *Großflächige, repräsentative Buchenwälder und Kalkmagerrasen mit hohem Vernetzungsgrad, einer der größten landesweit bedeutsamen Laubwald-Magerrasen-Felsheiden-Komplexe Bayerns, bedeutende Fledermaus-Winterquartiere. Bedeutende Höhlenfunde aus der Stein- und Bronzezeit, Tal der Urdonau, zahlreiche große Malmfelsen*

Durch die Meldung als FFH-Gebiet unterliegt das Gebiet nach § 33 BNatSchG einem **Verschlechterungsverbot** im Hinblick auf seine maßgeblichen Erhaltungsziele. Auch Pläne dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzzwecks oder der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes führen.

4.3.9 Artenschutzkartierung

Es sind keine Fundorte der Artenschutzkartierung im Planungsgebiet vorhanden.

Der nächste Fundpunkt liegt ca. 40 m östlich des Planungsgebietes. Hier wurden Kleinschmetterlinge erfasst.

4.3.10 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Einschätzung des Lebensraumpotenziales innerhalb des Eingriffsbereiches

In dem Online-Angebot zu den saP-relevanten Arten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (online –Abfrage) sind für das TK-Blatt 7037 – Kelheim keine Käfer-, Fisch-, Libellen- oder Weichtierarten aufgeführt.

Innerhalb des Eingriffsbereiches sind keine geeigneten Habitate für die in der Online-Abfrage aufgeführten Gefäßpflanzen (Europäischer Frauenschuh), Lurche (Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Springfrosch) oder den Biber vorhanden.

Weiterhin besteht innerhalb des Eingriffsbereiches kein Lebensraumpotenzial für höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten.

Es besteht Lebensraumpotenzial für in Gebüsch innerhalb von Siedlungen brütende Vogelarten im Eingriffsbereich.

Das dem Waldbestand vorgelagerte Fragment eines Kalkmagerrasenbestandes als sonnenexponierter Hang auf dem Flurstück 1943/13 kann grundsätzlich als (Teil-) Lebensraum für Arten der Artengruppen Tagfalter und Kriechtiere (insb. Zauneidechse). Überbauungen finden planungsbedingt in diesem Teilbereich nicht statt. Besonnte, südexponierte Standorte bleiben auch im Planungsfalle bestehen.

Vermeidungsmaßnahmen

- Es ist 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 potenzielles Nahrungs- und potentiell 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.

Fazit

Bei Einhaltung aller genannten 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. 03 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 09.11.2015 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.01.2016 bekanntgemacht. Im Rahmen der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit bis zum 11.02.2016 über die Planung im Rathaus informieren und Äußerungen dazu vorbringen kann. Weiterhin erfolgte eine Bürgerinformation am 10.03.2016 im Rathaus der Stadt Kelheim.

Die Verfahrensabwicklung für den Bebauungsplan/Grünordnungsplan *Riedenburger Straße - Maria Fels Deckblatt Nr. 03* erfolgte im beschleunigten Verfahren entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Die Entwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 09.05.2016 wurden in der Zeit vom 06.06.2016 bis 08.07.2016 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 01.08.2016.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom AG
- Bayernwerk AG
- E-Plus Mobilfunk GmbH
- Energienetze Bayern GmbH
- Kreisjugendring
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Abfallwirtschaft, staatlich und kommunal
 - 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
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH
- 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 gemäß den Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin 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 dieser 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 den bereits rechtskräftigen Aussagen des Bestands-Bebauungsplanes.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse für die Parzellen 6 und 6a und auf maximal 3 Vollgeschosse für die Parzellen 5 und 5a festgesetzt.

Die Bauweise erfordert dabei hinsichtlich der vorhandenen Hanglage eine Bebauung mit Untergeschoss, Erdgeschoss und 1 bzw. 2 Obergeschossen. Dies entspricht in der Höhenentwicklung im Wesentlichen der vorhandenen Bausubstanz im Planungsbereich und kann städtebaulich am vorliegenden Standort als verträglich eingestuft werden.

6.3 Höhenentwicklung

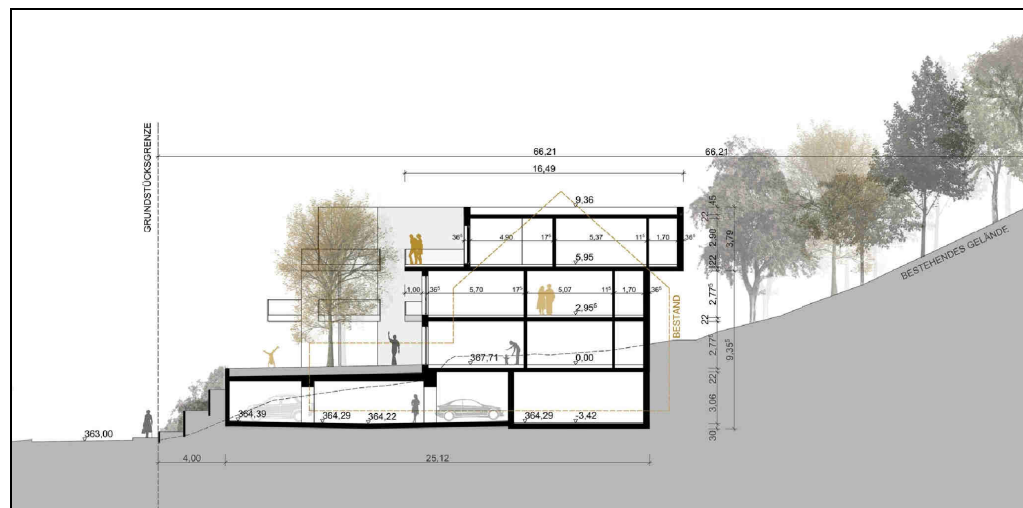
Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen bildet einen weiteren Schwerpunkt in vorliegender Planung und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe.

Für zulässig erklärt werden dabei Wandhöhen für Gebäude in Abhängigkeit der örtlichen topographischen Gegebenheiten wie folgt:

Wohngebäude - Parzelle 6/ 6a	max.	10,50 m
Wohngebäude - Parzelle 5/ 5a	max.	14,00 m
Zubehöranlagen für CA/ CP/ NG	max.	4,30 m

Die Wandhöhe ist dabei zu messen ab FFOK-Untergeschoss (KG der Wohngebäude) sowie FFOK der Zubehöranlagen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Vorgegeben ist dabei als Höhenbezugspunkt das Straßenniveau der angrenzenden Verkehrserschließung. Ebenso sind entsprechend der örtlichen Topographie erforderliche Höhendifferenzen definiert.

Abbildung-Gebäudeschnitt Parzelle 5/ 5a



Quelle: Firmhofer+Günther Architekten, München

Ziel der baulichen Entwicklung ist die Errichtung von höhengestaffelten Bauformen als Terrassengebäude zur verträglichen Integration in das vorhandene Umfeld.

Dabei kommen entlang der Maria-Fels Straße im Untergeschoss der Gebäude sämtliche Stellplätze in Form von Tiefgaragen zu liegen, die vollständig unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche errichtet werden. Straßenseitig werden diese baulichen Anlagen über eine Pflanzböschung gestaltet und ansehnlich begrünt. Zusätzlich sind oberirdische Stellplatzflächen für Besucher berücksichtigt, um einen Bedarf hierfür auch auf den privaten Grundstücksflächen abzudecken und die öffentlichen Erschließungseinrichtungen nicht zusätzlich zu belasten.

Im Ergebnis ordnen sich die zukünftigen Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung dem vorhandenen Bestand unter und lassen sich aufgrund der festgesetzten Höhen visuell in das Umfeld integrieren.

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, Stellplätze und Wohngebäude als Hauptnutzung gegliedert und gewährleisten das Umsetzen der vorgegebenen Baustruktur. Weiterhin sind 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 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, sind allerdings auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, Aussagen zu privaten Verkehrsflächen, zu Abstandsflächen, zu Einfriedungen zur Gestaltung des Geländes und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

Auf Ziffer 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

7 ALTLASTEN

Eine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche ist dem Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim sowie dem Altlastenkataster des Landkreises Kelheim nicht zu entnehmen.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld sind laut dem Online Angebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler registriert.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind jedoch 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.

8.2 Baudenkmäler

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

Das nächstgelegene Baudenkmal liegt ca. 90 m südlich, an der Riedenburger Straße, es handelt sich dabei um ein altes Krankenhaus (Aktennummer: D-2-73-137-114).

Vom Geltungsbereich aus besteht eine Sichtbeziehung zur rund einen Kilometer entfernt liegenden Befreiungshalle (Aktennummer: D-2-73-137-162).

9 BRANDSCHUTZ

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) 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 hier nicht gegeben. Der Planungsbereich wird lediglich von gering frequentierten Erschließungsstraßen (Stichstraßen) tangiert. Unzulässige negative Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen sind für den Planungsbereich daher nicht zu erwarten.

10.2 Gewerbelärm

Der Planungsbereich liegt inmitten eines Allgemeinen Wohngebietes. Gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Immissionen im Hinblick auf gewerbliche Nutzungen aus angrenzenden Bereichen sind in vorliegender Situation daher nicht zu erwarten.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

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

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

10.4 Geruchsimmissionen

Landwirtschaftlich genutzte Anwesen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzen nicht unmittelbar an den Planungsbereich heran bzw. sind in näherer Umgebung auch nicht vorhanden. Negative Auswirkungen hinsichtlich temporär auftretender Geruchsimmissionen etc. aus landwirtschaftlicher Nutzung sind somit nicht zu erwarten.

11 ERSCHLIESSUNG

11.1 Straßenverkehr

Der Änderungsbereich liegt als bestehender Siedlungsbereich innerhalb des Stadtgebietes Kelheim und ist verkehrstechnisch ausreichend durch vorhandene Straßen an das Wegenetz im Stadtgebiet angebunden.

Die Parzellen grenzen südlich direkt an die bereits vorhandene Ortsstraße Maria-Fels-Straße und östlich an die bereits vorhandene Ortsstraße Brandner Steig an. Zusätzliche öffentliche Erschließungseinrichtungen sind somit nicht vorgesehen und auch nicht 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. Die nächstgelegene Haltestelle ist *Riedenburger Straße / Abzw. Am Oberen Zweck* in einer Entfernung von ca. 300 m zum Geltungsbereich

11.3 Wasserwirtschaft

11.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die Stadtwerke Kelheim und ist durch die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen im Wesentlichen sichergestellt. Für die neugeplanten Baugrundstücke sind lediglich die zukünftigen Hausanschlussleitungen herzustellen.

11.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene 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 (sog. Retentionszisternen) zur Regenwassernutzung wird empfohlen. Auf ein ausreichendes Rückhaltevolumen der Speichereinrichtungen ist dabei zu achten. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger 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 Gesamfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Es wird allen Planern und Bauherren empfohlen, aufgrund der immer häufiger auftretenden Gefahren durch Wasser, die Keller wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Gleiches gilt für alle Fenster- und Türöffnungen im Keller; hierfür können auch ausreichend überdachte, wasserdichte Lichtschächte und Kellerabgänge gewählt werden. Das Erdgeschoß eines Gebäudes soll zur Sicherheit vor Wassergefahren mindestens 50 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung zu beachten. Aber auch von einer Kellerentwässerung kann eine Gefahr ausgehen. Daher müssen, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstauereinrichtungen eingebaut werden. Konkrete Empfehlungen befinden sich in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:

<http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel2.html?linkToOverview=is>.

11.3.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Für die Freilegung von Grundwasser und / oder eine Bauwasserhaltung ist beim zuständigen Landratsamt – Abteilung Wasserrecht, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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

11.3.4 Hochwasser

Eine Hochwassergefährdung liegt für den Planungsbereich aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht vor. Die in den Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt dargestellten Ausuferungsbereiche (HQ 100, HQ extrem) erreichen den Geltungsbereich nicht. Der Geltungsbereich ist weiterhin nicht als wassersensibler Bereich im Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt dargestellt.

Aufgrund der Hanglage kann es jedoch 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

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

Die elektrische Versorgung des Planungsgebietes kann dabei grundsätzlich durch die vorhandenen Einrichtungen als gesichert betrachtet werden. Sollten zusätzliche Einrichtungen zur Versorgung erforderlich werden.

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.

Allgemeine Hinweise

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

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

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

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-PTI12.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 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	9.220
Parzelle 5 + 5 a - davon Waldbestand, zu erhalten 3.025 m ² - davon Kalkmagerrasenfragment 208 m ² - davon Bereich in dem Überbauung / Überplanung möglich ist 3.572 m ²	6.805
Parzelle 6 + 6 a - davon Waldbestand, zu erhalten 482 m ² - davon Bereich in dem Bebauung möglich ist bzw. besteht 1.933 m ²	2.415

Ermittlung der überbaubaren Grundfläche – Parzellen 5 + 5 a

Nettobaufläche = 6.805 m²

maximal zulässige überbaubare Grundfläche = 0,4

$$6.805 \text{ m}^2 \times 0,4 = 2.722 \text{ m}^2$$

Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt somit für diesen Teilbereich insgesamt **2.722 m²**.

Ermittlung der überbaubaren Grundfläche – Parzellen 6 + 6 a

Nettobaufläche = 2.415 m²

maximal zulässige überbaubare Grundfläche = 0,4

$$2.415 \text{ m}^2 \times 0,4 = 966 \text{ m}^2$$

Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt somit für diesen Teilbereich insgesamt **966 m²**.

13 STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG

Durch dieses Änderungsverfahren erfolgt grundsätzlich eine Neuordnung des betreffenden Planungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 „Riedenburger Straße – Maria Fels“ durch das Deckblatt Nr. 03, einschließlich Aktualisierung der textlichen und planlichen Festsetzungen.

Ziel der Planungsmaßnahme ist die Zulässigkeit einer alternativen baulichen Entwicklung als Nachverdichtung für einen Geschosswohnungsbau, der sich jedoch höhengestaffelt in das vorhandene Umfeld integrieren lässt.

Die Stadt Kelheim ist dabei bestrebt, nach und nach innerörtliche Flächenpotentiale für eine bauliche Entwicklung oder eine gezielte Nachverdichtung zu mobilisieren und im Ergebnis eine dem Bedarf angepasste Bebauung bzw. Nutzung zu ermöglichen.

Die Art der baulichen Nutzung erfolgt dabei unter den Gesichtspunkten der örtlichen Gegebenheiten als Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Eine Veränderung der Nutzungsstruktur wird hierdurch jedoch nicht hervorgerufen.

Neu geregelt werden in diesem Zusammenhang sämtliche textlichen und planlichen Festsetzungen im Gebiet. Insbesondere die Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten sowie eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen sind als zwingende Vorgaben durch den Bauleitplan geregelt und tragen zu einer Verträglichkeit des Vorhabens bei.

So können durch die Zulässigkeit von Tiefgaragen auf allen Grundstücken ausreichende Flächen für die Integration der Stellplätze geschaffen werden. Dadurch wird zusätzlich der Versiegelungsgrad reduziert und weiterhin nur Teilbereiche der Grundstücksflächen versiegelt.

Auf die hierzu getroffenen Zielsetzungen zur Grünordnung wird Bezug genommen.

Ergebnis:

Als planerische Zielsetzung sieht die Stadt Kelheim im Ergebnis die vorliegende Entwicklung am Standort „Maria-Fels“ für eine Nachverdichtung als geeignet an.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen und insbesondere auch der landschaftsplanerischen Gesichtspunkte, sowie unter Zugrundelegung der Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung, beurteilt die Stadt Kelheim die vorliegende Änderung als sinnvoll und verträglich.

Im Ergebnis können durch diese Maßnahmen zusätzliche Wohnflächen, auch in Form von hochwertigen Miet- oder Teileigentum in einer den Verhältnissen des Gebietes noch akzeptablen Größenordnung geschaffen werden, die insgesamt mit bis zu 24 Wohneinheiten einen wichtigen Beitrag zur Deckung von dringend benötigten Wohnraumflächen im Stadtgebiet beitragen.

Zu berücksichtigen und insbesondere zu würdigen in dieser Situation ist die Stadtrandlage des Gebietes, die zudem aufgrund der starken Hanglage eine abweichende Bauweise erfordert. Diese lässt sich unter den getroffenen Festsetzungen jedoch noch verträglich in das vorhandene Umfeld integrieren.

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 mit der Fl.-Nr. 1943/13 und Fl.-Nr. 1943/14 der Gemarkung Kelheim, um eine Nachverdichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen.

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.

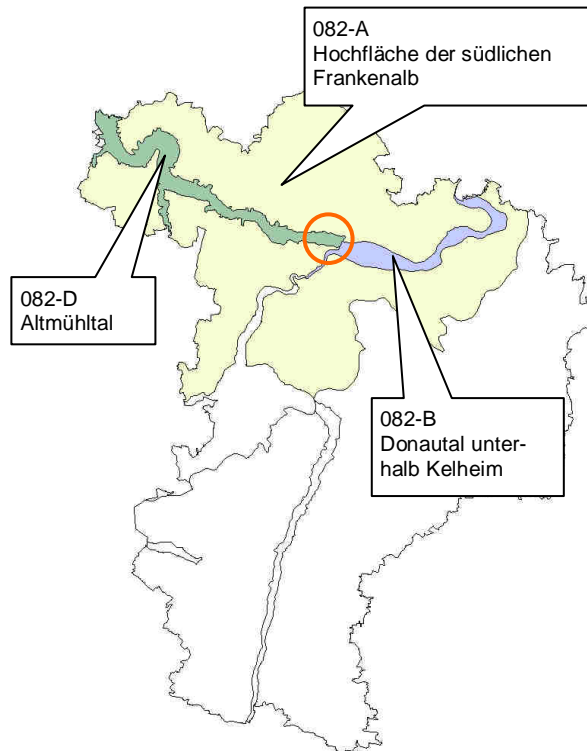
Da es sich hier um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird. Von der Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann somit abgesehen werden.

Nördlich des bestehenden Wohnhauses auf der Flurnummer 1943/13 (Maria-Fels-Straße 2) gibt es ein Fragment eines Kalkmagerrasenbestandes. Der Bestand unterliegt dem Schutz des § 30 BNatSchG. Demzufolge sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung des Bestands führen verboten. Aufgrund mehrerer Faktoren (Bautätigkeit, Beschattung durch künftige Bebauung, künftige Nutzung, künftige Pflegemaßnahmen, etc.) kann eine Zerstörung oder Beeinträchtigung des Bestandes gegenwärtig nicht sicher ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, einen Ausgleich für den Bestand zu schaffen. Die Details diesbezüglich sind unter Punkt 16 *Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope* aufgeführt.

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.

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

15.2.1 Arten und Lebensräume – Vegetationsbestand auf Fl.-Nr. 1943/13

Der Vegetationsbestand wurde im Herbst 2015 erfasst, der Bestandsplan und eine Fotodokumentation sind im Anhang beigegeben.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze stockt eine dichte Hecke aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern. Es sind i. W. die Arten Eibe, Magnolie, Flieder, Hasel, Schneebeere, Holunder, Kornelkirsche und Berg-Ahorn vorhanden. Zur westlichen Grundstücksgrenze hin sind zwei größere Kirschbäume im Heckenbestand vorhanden.

Südlich des Gebäudes stockt eine mächtige alte Eiche. Höhlen oder Stammanrisse sind nicht vorhanden. Etwas weiter westlich stehen zwei Walnuss-Bäume am Rand der Rasenfläche. In der Rasenfläche sind sehr vereinzelt Arten wie Gemeine Schafgarbe oder Kartäusernelke vorhanden.

Einen Großteil des Grundstücks im nördlichen Teil nimmt ein Waldbestand ein. Dominant ist hier der Berg-Ahorn. Vereinzelt sind Arten wie Lärche, Birke, Fichte, Eberesche oder Kiefer beigemischt. Der Unterwuchs besteht nahezu ausschließlich aus Efeu und Jungwuchs der genannten Arten. Einzelne Bäume liegen als Totholzstrukturen im Bestand. An der östlichen Grundstücksgrenze sind, im Anschluss an den Waldbestand, Thujen, Eiben und Fichten gepflanzt. Zur Auffahrt hin ist ein Strauchbestand aus i. W. Liguster, Schneebeere, Hartriegel, Rosen, Efeu und Jungwuchs von Berg-Ahorn und Eiche vorhanden.

Östlich des Wohnhauses sind entlang der Zufahrt ausschließlich Ziergehölze gepflanzt. Es handelt sich dabei um Japanischen Fächerahorn, zwergwüchsige Kiefern und Eiben sowie Lebensbäume.

Nördlich des Wohnhauses ist, oberhalb von einer Stützmauer ein Kalkmagerrasenfragment mit mehreren charakteristischen Arten vorhanden. An Arten können u. a. Hügel-Meier, Kartäusernelke, Zypressen-Wolfsmilch, Gemeine Schafgarbe, Wiesen-Salbei, Wiesen-Platterbse, Gamander Ehrenpreis oder Aufrechte Trespe angetroffen werden. Weiterhin stehen hier drei Wacholder.

15.2.2 Arten und Lebensräume – Vegetationsbestand auf Fl.-Nr. 1943/14

Der Vegetationsbestand wurde im Herbst 2015 erfasst, der Bestandsplan und eine Fotodokumentation sind im Anhang beigegeben.

Der südliche Rand des Grundstückes wird von einem breiten Strauchbestand gesäumt. Hier sind standortgerechte Arten wie Hasel, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Berg-Ahorn-Jungwuchs in Kombination mit Zier- und Nadelgehölzen wie Schneebeere, Lebensbaum, Fichte, Rhododendron, Kirschlorbeer oder Buchs anzutreffen. Örtlich ist der Bestand von der Waldrebe überwachsen. Am Gartenzaun rankt Efeu. Zwischen diesem Gehölzbestand und dem Wohnhaus gibt es eine ebene Rasenfläche. Zum Haus hin ist das Gelände mit Steinblöcken terrassiert und mit kleinstwüchsigen Ziersträuchern und Stauden bepflanzt. Am südwestlichen Rand der Rasenflächen gibt es einen kleinen gestalteten Gartenteich. Nördlich des Wohnhauses erstreckt sich ebenfalls ein Waldbestand, wie auch auf dem Nachbargrundstück, der auch i. W. auch den gleichen Arten aufgebaut ist.

15.2.3 Arten und Lebensräume – gesetzlich geschützte Biotope

Nördlich des Wohnhauses auf Fl.-Nr. 1943/13 ist, oberhalb von einer Stützmauer ein Kalkmagerrasenfragment vorhanden. Der Vegetationstyp des Kalkmagerrasens unterliegt dem Schutz des § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Bestandes führen können sind verboten.

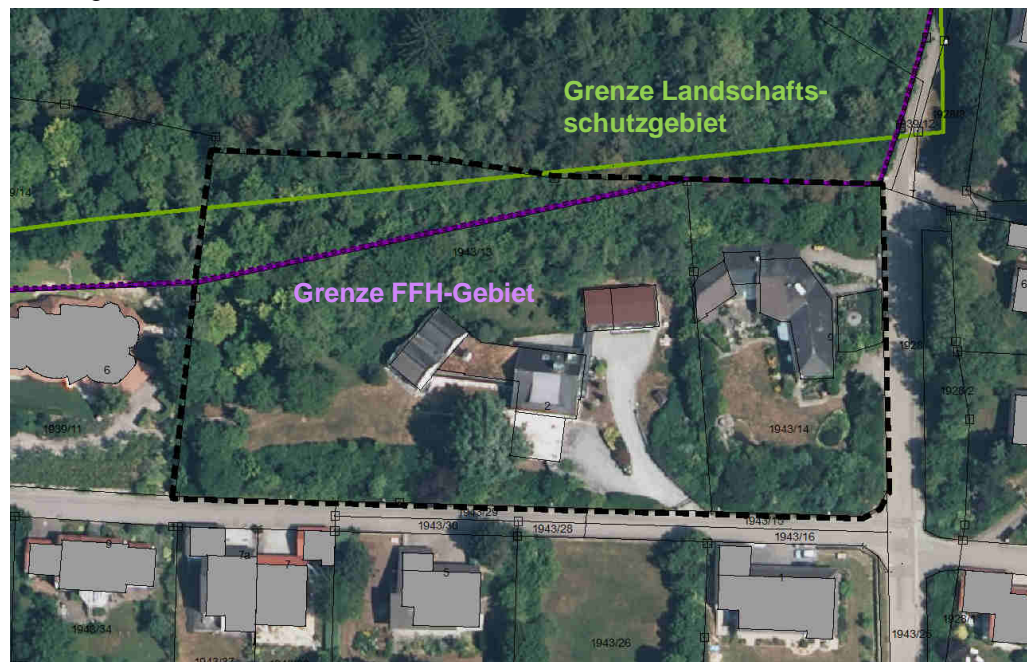
Aufgrund mehrerer Faktoren (Bautätigkeit, Beschattung durch künftige Bebauung, künftige Nutzung, künftige Pflegemaßnahmen, etc.) kann eine Zerstörung oder Beeinträchtigung des Bestandes gegenwärtig nicht sicher ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, einen Ausgleich für den Bestand zu schaffen. Dies ist unter Punkt 16 *Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope* ausführlich dargestellt.

15.2.4 Arten und Lebensräume - Schutzgebiete

Der nördliche Randbereich liegt sehr kleinflächig (ca. 390 m²) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark "Altmühltal".

Weiterhin liegt ein nordöstlicher Randbereich des Flurstückes (ca. 1.290 m²) mit der Flurnummer 1943/13 innerhalb des FFH – Gebietes (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) 7036-371.10 *Trockenhänge im unteren Altmühltal mit Laaberleiten und Galgental*. Das Flurstück mit der Flurnummer 1943/14 liegt vollständig außerhalb des Schutzgebietes. Die Schutzgebietsgrenze verläuft an der nördlichen Grundstücksgrenze (Stand der Abgrenzung: BayNat2000V vom 19.02.2016).

Nachfolgende Abbildung zeigt den Verlauf der Schutzgebietsgrenzen innerhalb des Geltungsbereiches auf:



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

15.2.5 Boden

Die Bodennutzung ist im Bereich der südlichen Hälfte der Grundstücke überwiegend anthropogen überprägt, dieser Teil wird jeweils als stark gestalteter, terrasserter Garten mit Grünflächen (Rasen), Pflasterflächen und Pflanzflächen genutzt. Auf dem nördlichen, steilen Teil der Grundstücke stockt ein Waldbestand. In diesem Bereich ist von einem natürlichen Bodengefüge auszugehen.

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 von Lebensräumen magerer Standorte.

15.2.6 Wasser

Die seitens des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ermittelten und online einsehbaren Ausuferungsbereiche der Hochwassergefahrenflächen (HQ 100; HQ extrem) erreichen das Planungsgebiet nicht.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich auch nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Oberflächengewässer (Stillgewässer / Quellen / Fließgewässer) gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

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.

15.2.7 Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt noch im Klimabezirk Fränkische Alb an der Grenze zum Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland. Er liegt somit großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.

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

Der Bereich westlich, östlich und südlich des Planungsgebietes ist bereits bebaut, nördlich 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.

15.2.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich und dessen Umfeld sind insgesamt aufgrund des bewegten Reliefs und des nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Laubwaldbestandes als landschaftlich reizvoll einzustufen. Eine Funktion zur Erholungseignung ist allerdings im Geltungsbereich nicht gegeben, da es sich um nicht zugängliche Privatgärten handelt. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches verläuft *der Altmühl-Panoramaweg (Schlaufe 26 Essing-Ihrlertstein)*.

Nachfolgend sind Ansichten und Visualisierungen der geplanten Bebauung innerhalb des westlichen Teils des Geltungsbereiches (Parzellen 5 und 5a) abgebildet (Quelle: FIRMHOFFER + GÜNTHER ARCHITEKTEN, München, 2016). Diese zeigen auf, dass hier eine markante Bebauung geplant ist, die sich jedoch insgesamt in das bereits vorhandene Siedlungsbild integrieren lässt. Durch den Erhalt des bewaldeten Hanges nördlich der geplanten Gebäude und die Eingrünungsmaßnahmen im Bereich des geplanten terrassierten Hanges, lassen sich die visuellen Überprägungen im Landschaftsbild deutlich vermindern.



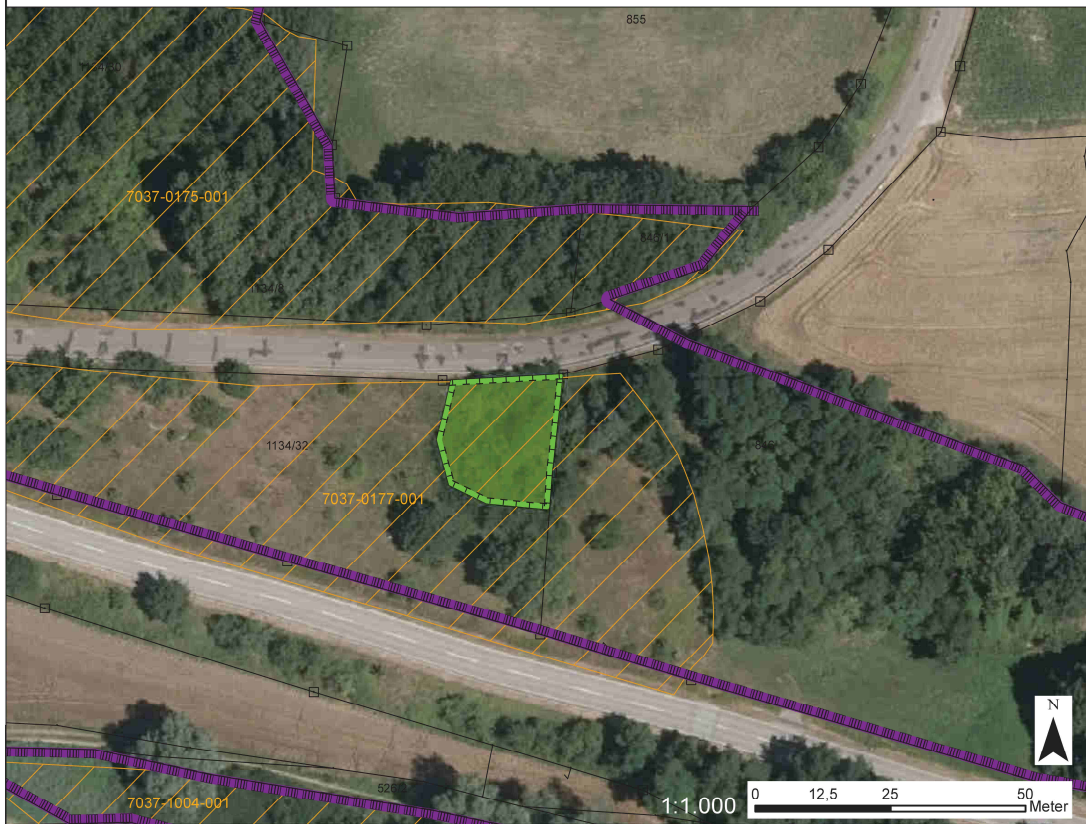
16 AUSGLEICH FÜR EINGRIFFE IN GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE

Das Fragment des Kalkmagerrasenbestandes nördlich des bestehenden Wohnhauses auf der Flurnummer 1943/13 (Maria-Fels-Straße 2) hat eine Gesamtgröße von 210 m². Der Bestand ist mit einem Faktor von 1:2 auszugleichen. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt daher 420 m².

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1134/32 (Gemarkung Kelheimwinzer, Stadt Kelheim). Die Fläche ist im Besitz der Stadt Kelheim. Durch Entbuschungsmaßnahmen wird ein Teilbereich auf dem Flurstück wieder freigestellt. Dadurch erfolgt eine Erweiterung des angrenzend vorhandenen Magerrasenbestandes. Die bereits vorhandenen Magerrasenbereiche werden bereits vom Landschaftspflegeverband Kelheim VöF e. V. gepflegt. Die Pflege der Fläche ist daher sichergestellt, so dass nur die Erstgestaltungsmaßnahmen erforderlich werden. In nachfolgender Abbildung ist die Lage der zu entbuschenden Fläche dargestellt:

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN


Fl.-Nr. 1134/32; Gemarkung Kelheimwinzer
BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUM BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN "RIEDENBURGER STRASSE - MARIA FELS - DECKBLATT NR. 03"







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

ZEICHENERKLÄRUNG

ERSTGESTALTUNGSMASSNAHMEN

-  Entbuschung der Fläche mit dem Ziel der Erweiterung des Magerrasenbestandes
Maßnahmen zur Zielerreichung:
 - Entbuschung
 - 2 Jahre nach Entbuschung Nachpflege
 - 10 Jahre Mahd jeweils ab dem 15.06.Erhaltungspflege nach Zielerreichung:
 - jährliche Pflegemahd im Sommer

ERGÄNZENDE DARSTELLUNGEN

-  Umgrenzung für anrechenbare Maßnahmen für Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
-  Flurstücksgrenzen mit Flurnummer
-  amtlich kartierter Biotop mit Nummer
-  Grenze FFH-Gebiet "Trockenhänge bei Regensburg" (6938-301)

17 BEURTEILUNG DER PLANUNG IM KONTEXT DER SCHUTZGEBIETE

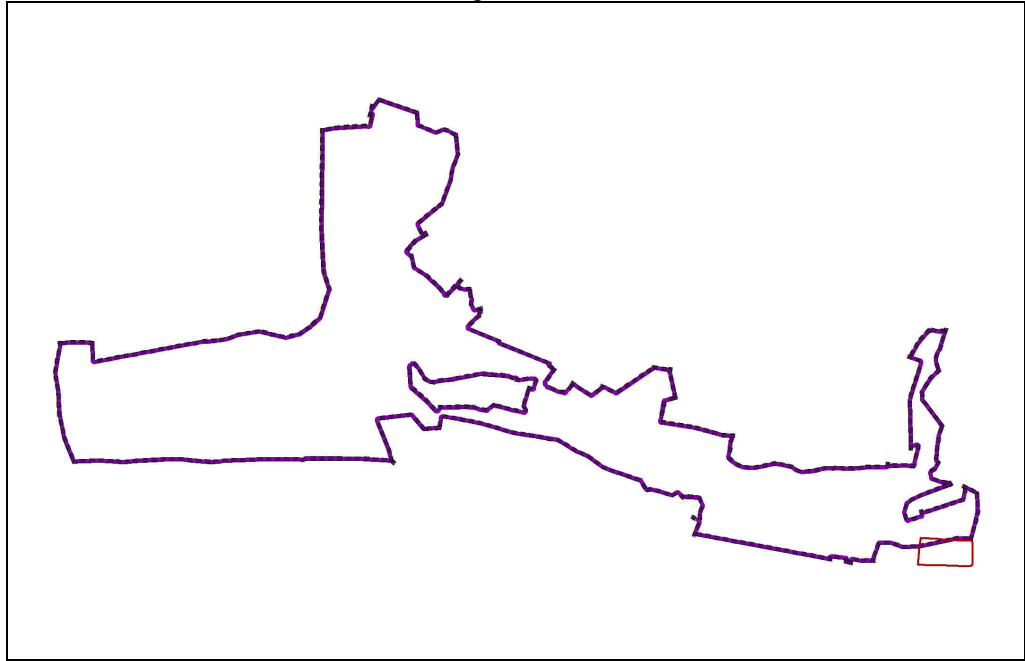
17.1 Natura 2000 (FFH-Gebiet)

In nachfolgender Tabelle sind die gebietsbezogenen Konkretisierungen der Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet 7036-371.10 *Trockenhänge im unteren Altmühltal mit Laaberleiten und Galgental* wiedergegeben:

GEBIETSBEZOGENE KONKRETISIERUNGEN DER ERHALTUNGSZIELE (Stand: 19.02.2016)
Erhalt der großflächigen und repräsentativen Buchenwälder und Kalkmagerrasen mit hohem Vernetzungsgrad als einer der größten landesweit bedeutenden Laubwald-Magerrasen-Felsheiden-Komplexe Bayerns u.a. mit bedeutenden Fledermaus-Winterquartieren.
1. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Subkontinentalen peripannonischen Gebüsch e mit ihrem biotopprägenden Licht-, Temperatur-, Nährstoff- und Wasserhaushalt.
2. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Formationen von <i>Juniperus communis</i> auf Kalkheiden und -rasen . Erhalt lichter Wacholder-Bestände und anderer charakteristischer Gehölze als bereichernde Struktur- und Landschaftselemente innerhalb extensiv beweideter Kalkmagerrasen- bzw. Magerwiesen-Biotopkomplexe unter Erhalt des Offenlandcharakters wertbestimmender Kontakt-Lebensräume (v.a. LRT 6210).
3. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Lückigen basophilen oder Kalk-Pionierrasen (<i>Alyssosedion albi</i>) . Erhalt offener, trockenwarmer Fels- und Kalkschuttstandorte. Erhalt der Verzahnung mit Xero- und Mesobromion-Gesellschaften. Erhalt der nährstoffarmen Standorte. Erhalt von unbetretenen Bereichen.
4. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Naturnahen Kalk-Trockenrasen und deren Verbuchungsstadien (<i>Festuco-Brometalia</i>) , insbesondere der Bestände mit bemerkenswerten Orchideen in ihren beweidungsgeprägten Ausbildungsformen. Erhalt lichter, beweidbarer, nährstoffarmer Magerrasen mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten unter besonderer Berücksichtigung der Orchideenbestände und der wertbestimmenden Pflanzenarten. Erhalt von Landschaftsstrukturen – wie Gehölzgruppen, Hecken, Säumen und gestaffelten Waldrändern - zur Wahrung des Biotopverbundes und als Habitate für charakteristische Artengemeinschaften der wärmeliebenden Saumgesellschaften und als Puffer gegen schädliche Randeinflüsse (Nähr- und Schadstoffeinträge). Erhalt von unbetretenen und von intensiver Freizeitnutzung unbeeinträchtigten Bereichen. Erhalt der wertbestimmenden Gehölzarten, insbesondere der endemischen Mehlbeerarten. Erhalt der Lebensraumbedingungen der wertbestimmenden Tagfalter und Heuschrecken
5. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Mageren Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis</i>) in ihrer charakteristischen, nutzungsgeprägten Ausbildungsform.
6. Erhalt der Kalkhaltigen Schutthalden der collinen bis montanen Stufe Mitteleuropas . Erhalt der natürlichen, biotopprägenden Dynamik. Erhalt ggf. Wiederherstellung der lebensraumtypischen Belichtungsverhältnisse.
7. Erhalt der Kalkfelsen mit Felsspaltenv egetation . Erhalt ggf. Wiederherstellung des biotopprägenden Licht- und Temperaturhaushaltes. Erhalt ggf. Wiederherstellung ausreichend störungs-freier Bereiche (insbesondere bezüglich Freizeitnutzung), vor allem für felsbrütende Vogelarten. Erhalt von wertbestimmenden endemischen Pflanzenarten wie z.B. Mehlbeeren und Habichtskräutern. Erhalt unbetreter Bereiche.
8. Erhalt ggf. Wiederherstellung der zusammenhängenden, durch Wege und Straßen wenig zerschnittenen, störungsarmen und strukturreichen Hainsimsen-Buchenwälder (<i>Luzulo-Fagetum</i>) , Waldmeister-Buchenwälder (<i>Asperulo-Fagetum</i>) , Mitteleuropäischen Orchideen-Kalk-Buchenwälder (<i>Cephalanthero-Fagion</i>) und Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder (<i>Galio-Carpinetum</i>) . Erhalt der naturnahen Bestands- und Altersstruktur sowie der natürlichen/naturnahen standortheimischen Baumarten-Zusammensetzung. Erhalt eines ausreichenden Laubholzanteils in den Wäldern als wesentliche Voraussetzung für das Jagdhabitatangebot des Mausohrs im Gebiet. Erhalt eines ausreichend hohen Alt- und Totholzanteils. Erhalt eines ausreichenden Angebots an Horst- und Höhlenbäumen als Grundlage für das Vor-kommen von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten in allen Wald-Lebensraumtypen. Erhalt von Sonderstandorten und Randstrukturen (Waldmäntel, Säume, lichte Waldstrukturen etc.). Erhalt der lebensraumtypischen Nährstoff- und Lichtverhältnisse in den mitteleuropäischen Orchideen-Kalk-Buchenwäldern.

GEBIETSBEZOGENE KONKRETISIERUNGEN DER ERHALTUNGSZIELE (Stand: 19.02.2016)
9. Erhalt ggf. Wiederherstellung der strukturreichen Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion) mit spezialisierten Farn-, Flechten- und Moosgesellschaften mit naturnahem Bestands- und Altersaufbau sowie natürlicher Baumarten-Zusammensetzung. Erhalt des lebensraumtypischen Geländeklimas (Luftfeuchtigkeit, Beschattung). Erhalt der natürlichen Bestands- und Standortdynamik. Erhalt der Lockerschuttstandorte und der natürlichen Hangmorphologie.
10. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Kiefernwälder der sarmatischen Steppe mit ihren charakteristischen Arten, Habitatstrukturen sowie Nährstoff-, Wasser- und Lichtverhältnissen. Erhalt von ausreichenden Tot- und Altholzstrukturen.
11. Erhalt der Nicht touristisch erschlossener Höhlen , insbesondere als überregional bedeutende Winterquartiere des Großen Mausohrs, der Mopsfledermaus, der Bechsteinfledermaus, der Großen Hufeisennase und anderer Fledermausarten; Ausschluss von Störungen vom 1. Oktober bis 30. April. Erhalt des Hangplatzangebots einschließlich der Spalten im Quartier. Erhalt des Mikro-klimas und der charakteristischen Feuchtigkeitsverhältnisse im Quartier. Ausschluss von offenem Feuer im Winterquartier und im Eingangsbereich der Höhlen. Erhalt der traditionellen Einflugöffnungen in den unterschiedlichen Teilen der Quartiere. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Funktion der Eingangsbereiche der Höhlen als Lebensräume für Farne, Moose und Pflanzen, insbesondere der großen Höhlen Silberloch, Mohrenloch, Großes Schulerloch, Klammhöhle, Klausenhöhle, Steinzeithöhle, Höhlen bei Mühlbach. Erhalt der geologischen Strukturen und in den Höhlen ab-laufenden natürlichen Prozesse. Erhalt der Höhlen als Lebensräume für ihre typische Wirbellosenfauna.
12. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Populationen der Mopsfledermaus, des Großen Mausohrs, der Bechsteinfledermaus und der Großen Hufeisennase . Erhalt ausreichend unzerschnittener Flugkorridore zwischen Kolonie und Nahrungshabitat. Erhalt ungestörter Schwarm- und Winterquartiere und ihres charakteristischen Mikroklimas, Erhalt des Hangplatzangebots und Spaltenreichtums. Erhalt von ausreichend unzerschnittenen Laubwäldern und Laubmischwäldern mit hohem Laubholzanteil als Jagdgebiete.
13. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Populationen des Kammolchs und der Gelbbauchunke . Erhalt des unzerschnittenen Lebensraumkomplexes mit Laich- und Landhabitaten. Erhalt vegetationsarmer Kleintümpel und temporärer Kleingewässer als Laichhabitat für die Gelbbauchunke. Erhalt für die Fortpflanzung des Kammolchs geeigneter Gewässer mit ausreichendem Struktur-reichtum, insbesondere der für das Laichverhalten erforderlichen Unterwasservegetation. Erhalt einer ausreichenden Sonnenexposition der Laichgewässer. Erhalt des Strukturreichtums des Landlebensraums, insbesondere der offenen Rohbodenstellen mit Kleintümpeln.
14. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population der Spanischen Flagge . Erhalt eines reichstrukturierten, großflächigen Verbundsystems aus blütenreichen, sonnenexponierten Saumstrukturen in Kombination mit schattigen Elementen wie Gehölzen, Waldrändern und Säumen, Hohl- und Waldwegen. Erhalt blütenreicher Offenlandstrukturen.
15. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population des Frauenschuhs . Erhalt der Lebensräume und Niststätten der Sandbienen aus der Gattung <i>Andrena</i> (Bestäuber): offenerdige, sandige und sonnenexponierte Stellen innerhalb des Waldes und angrenzender Lebensräume. Bereitstellen lichter Wälder und Waldstrukturen.
16. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population des Grünen Koboldmooses . Erhalt ausreichend großer, alter, naturnah strukturierter Nadel- und Mischwälder mit einem ausreichend hohen Vorrat an liegendem Nadeltotholz. Erhalt des luftfeuchten Waldinnenklimas.
17. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population des Dreimännigen Zwerglungenmooses . Erhalt des dauerhaft schattig-luftfeuchten Mikroklimas, unbekletteter Felspartien und eines naturnahen Waldaufbaus im Bereich der Fundorte und potenziell geeigneter Felsen.

In nachfolgender Abbildung ist die Lage des Geltungsbereiches im Kontext des gesamten FFH-Gebietes schematisch dargestellt:



Wie aus obiger Darstellung hervorgeht, tangiert der Geltungsbereich (rote Umrandung) das FFH-Gebiet (violett-schwarze-Darstellung) geringfügig am südöstlichen Rand.

Innerhalb des Überlagerungsbereiches Geltungsbereich – FFH-Gebiet sind keine Vegetationsbestände vorhanden, die als FFH-Lebensraumtyp angesprochen werden können. Weiterhin gibt es innerhalb des Bereiches keine nicht touristisch erschlossenen Höhlen, keine Schwarm- und Winterquartiere für die genannten Fledermausarten, keine geeigneten Habitate für die Spanische Flagge und auch keine geeigneten Standortbedingungen für den Frauenschuh, das Grüne Koboldmoos oder das Dreimännige Zwerglungenmoos.

Weiterhin finden in dem Geltungsteilbereich, der sich mit dem Schutzgebiet überlagert, keine baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen statt. Die künftige Bebauung rückt nicht näher an die Schutzgebietsgrenze heran, als die bereits bestehende Bebauung. Der Abstand der künftigen Bebauung zur Schutzgebietsgrenze beträgt mind. ca. 21 m im Bereich der Parzellen 5 und 5a.

Fazit:

Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben auf die relevanten Schutzobjekte und Erhaltungsziele sowie deren ggf. mögliches Wiederherstellungs- und Entwicklungspotenzial lassen sich demnach nach bisherigem Kenntnisstand nicht ableiten. Eine Verschlechterung im Hinblick auf die maßgeblichen Erhaltungsziele (Verschlechterungsverbot) kann nicht abgeleitet werden.

17.2 Landschaftsschutzgebiet

Der nördliche Randbereich liegt sehr kleinflächig (ca. 390 m²) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark "Altmühltal" (vgl. Abbildung unter Punkt 15.2.4). In einem Landschaftsschutzgebiet sind nach § 26 Abs. 2 BNatSchG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwider laufen. Dies bedeutet, dass alle Handlungen die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den freien Zugang zur Natur beeinträchtigen können verboten sind. Die Details hierzu sind in der zum Schutzgebiet gehörenden Verordnung festgelegt.

Die geplanten Baumaßnahmen finden in einem Abstand von mind. 35 m im Bereich der Parzellen 5 und 5a zur Schutzgebietsgrenze statt. Auswirkungen der außerhalb stattfindenden Baumaßnahmen auf das LSG lassen sich aufgrund des zwischen der geplanten Bebauung und dem Schutzgebiet liegenden Waldbestands nicht ableiten.

18 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Der Waldbestand nördlich der bestehenden / geplanten Gebäude bleibt unverändert und in vollständiger Ausdehnung erhalten. Weiterhin bleibt die bestehende Gehölzstruktur zwischen den beiden Flurstücken weitestgehend erhalten.

Maßnahmen zur Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes, insbesondere eine adäquate Eingrünung des terrassierten Hanges an der Maria-Fels-Straße sind Bestandteil der Planung.

Zusätzlich können die gesamten Grundstücksflächen überwiegend einer Begrünung nach Süden als Hausgärten zugeführt werden, das die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen zu liegen kommen und somit der Versiegelungsgrad insgesamt deutlich gemindert werden kann.

19 GRÜNORDNERISCHE GESAMTBEURTEILUNG

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch diese Änderung im Wesentlichen nicht negativ berührt. Grünordnerische Festsetzungen sind in erforderlichem Maße die Planung integriert womit den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen wird. Der Waldbestand im nördlichen Teil des Geltungsbereiches bleibt im Planungsfalle unverändert erhalten. Hinsichtlich des speziellen Artenschutzes ist eine erforderliche Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich der Rodungszeiten von Gehölzen Bestandteil der Planung.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 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.

Nördlich des bestehenden Wohnhauses auf der Flurnummer 1943/13 (Maria-Fels-Straße 2) gibt es ein Fragment eines Kalkmagerrasenbestandes. Der Bestand unterliegt dem Schutz des § 30 BNatSchG. Demzufolge sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung des Bestands führen verboten. Aufgrund mehrerer Faktoren (Bautätigkeit, Beschattung durch künftige Bebauung, künftige Nutzung, künftige Pflegemaßnahmen, etc.) kann eine Zerstörung oder Beeinträchtigung des Bestandes gegenwärtig nicht sicher ausgeschlossen werden. Es ist daher ein Ausgleich des Bestandes erforderlich. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1134/32 (Gemarkung Kelheimwinzer, Stadt Kelheim).

Aus Sicht der Grünordnung bestehen somit im Ergebnis keine Bedenken gegen das Vorhaben der Stadt Kelheim, sofern alle aufgeführten Maßnahmen hinsichtlich Grünordnung, Artenschutz und Ausgleich umgesetzt werden.

20 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

- BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBAND (1996): Klimaatlas von Bayern. München
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg (Datenbankauszug)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2005): Rote Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns (Kurzfassung). München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1995): Naturnahe Biotope in Bayern. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG (2003): Regionalplan, Region 11 Regensburg

KARTENMATERIAL

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

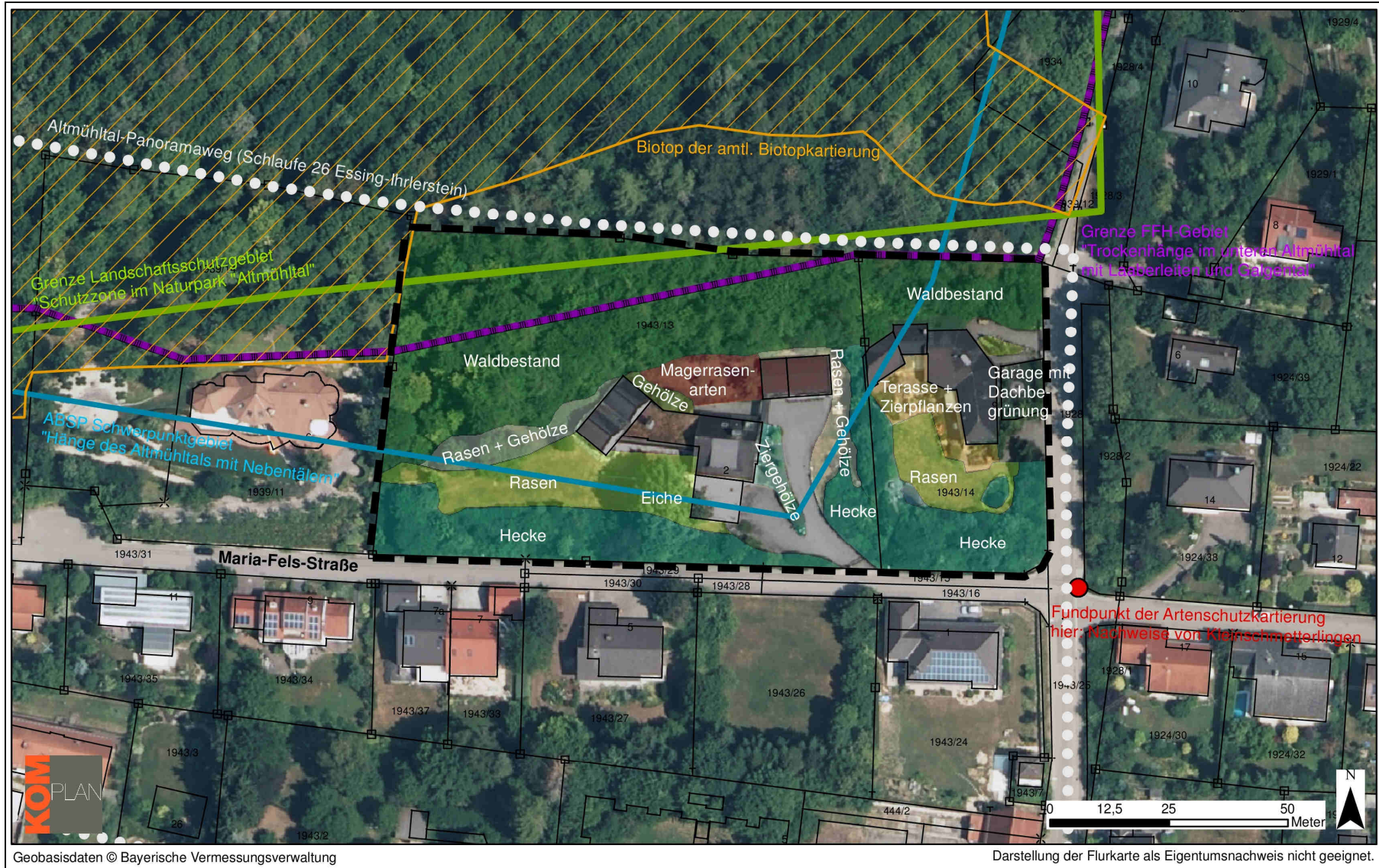
GESETZE

- BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] i.d.F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BaukammernG, des G über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24. 7. 2015 (GVBl S. 296)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) 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. Februar 2011 (GVBl. S. 82) BayRS 791-1-U zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458)
- GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Denkmalschutzgesetz – DSchG] letzte berücksichtigte Änderung: Art. 21 Abs. 4 Satz 2 geänd. (§ 2 Nr. 44 G v. 12.5.2015, 82)
- WALDGESETZ FÜR BAYERN [BayWaldG] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 19 geänd. (§ 1 Nr. 392 V v. 22.7.2014, 286)

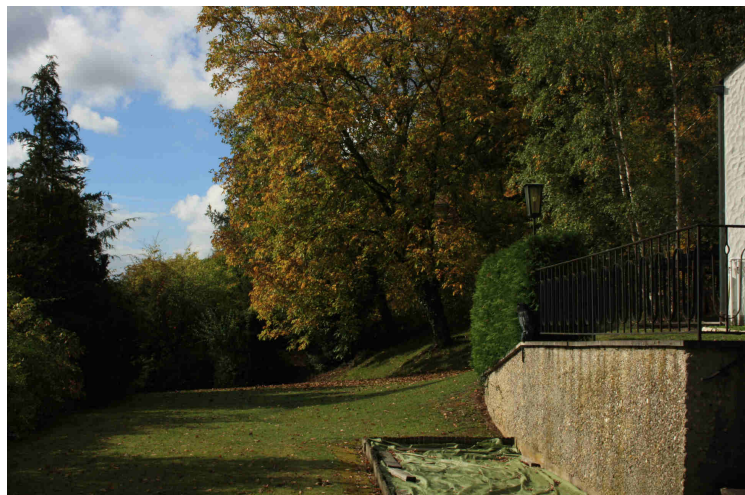
SONSTIGE DATENQUELLEN

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web):
<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>
- Rauminformationssystem Bayern: <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>
- Bodeninformationssystem Bayern: <http://www.bis.bayern.de>
- Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

ANLAGE 1 Bestandsplan



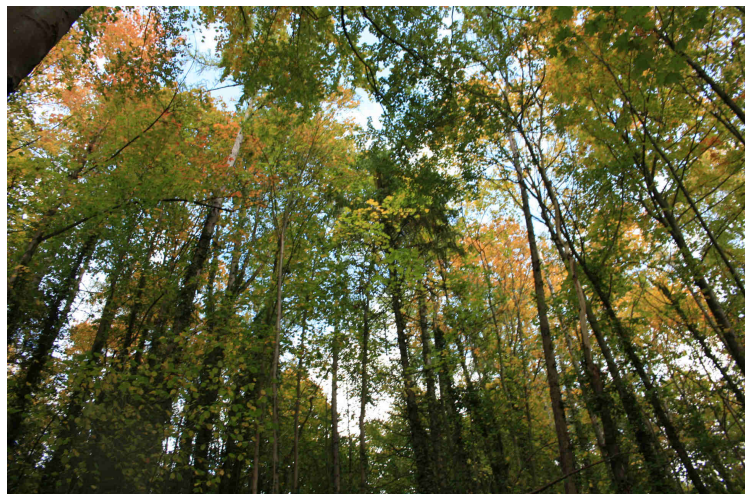
ANLAGE 2 Fotodokumentation Bestand



Rasenfläche auf Fl.-Nr. 1943/13 – Blick in westliche Richtung



Wohnhaus mit Rasenfläche und Terrassenanlage auf Fl.-Nr. 1943/14 – Blick in nördliche Richtung



Waldbestand im Nordteil der Fl.-Nr. 1943/13 – Blick in nördliche Richtung



Blick über Hausgarten von der Terrasse auf Fl.-Nr. 1943/14 aus – Blick in südliche Richtung