BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN/ GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 94

HOHENPFAHL WEST - ERWEITERUNG DECKBLATT NR. 01

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLAI	NUNGS	STRÄ	GER:

Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16

93309 Kelheim

1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan

Stand: 09.02.2015

Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 e-mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 11-0516_BBP_D



INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

			SEITE
1	LAGE IM	// RAUM	5
2	INSTRU	KTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UN	ID ZWECK DER PLANUNG	.
4	RAHMEN 4.1 4.2 4.3	NBEDINGUNGEN Rechtsverhältnisse Umweltprüfung Planungsvorgaben	
5	VERFAH	HRENSHINWEISE	12
6	6.1 6.2 6.3 6.4 6.5	E UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG	13 14 14
7	ALTLAS	TEN	15
9	8.1 8.2	ALSCHUTZ Bodendenkmäler Baudenkmäler SCHUTZ	15 15
10		IONSSCHUTZ Verkehrslärm Gewerbe- und Industrielärm Sport- und Freizeitlärm	17 17 18 18
11	ERSCHL 11.1 11.2 11.3 11.4 11.5 11.6	Wasserwirtschaft	
12	FLÄCHE	NBILANZ	24
13	STÄDTE	BALILICHE GESAMTRELIRTEILLING	21

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

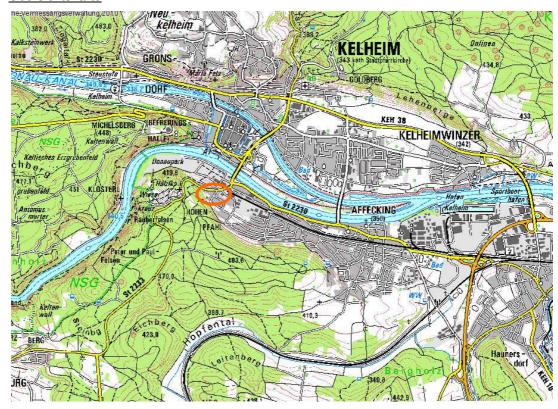
	. 	CHORDING EAT	
	•		SEITE
14	ANLASS		26
15	BESTAN	DSERFASSUNG UND BEWERTUNG	26
	15.1	Bestandsbeschreibung	26
		Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes	
16	GRÜNOF	RDNERISCHE GESAMTBEURTEILUNG	29
17	VERWEN	NDETE UNTERLAGEN	30

ANLAGE 1 Schalltechnisches Gutachten

ANLAGE 2 Bestandskarte

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: www.geodaten.bayern.de/BayernAtlas-plus

Ausschnitt digitale Flurkarte

Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 01 zum Bebauungsplan Nr.94 *Hohenpfahl-West Erweiterung*



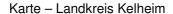
TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

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

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 16 von Ingolstadt nach Regensburg dar. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 10 bis 15 km Entfernung mit den Anschlussstellen Bad Abbach, Hausen und Abensberg zu nennen 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 der Änderung erstreckt sich im Südwesten des Stadtgebietes, südlich der Donau im Stadtteil Affecking.





Quelle: Wikipedia

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Planungsumgriff des Änderungsbereiches beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 2,9 ha.

Das Plangebiet gliedert sich in 2 Teilbereiche.

Teilbereich 1 umfasst das Grundstück Fl.Nr. 951 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 8115 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 951 der Gemarkung Kelheim;

Im Westen: Mannheimer Straße;

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 951 der Gemarkung Kelheim;

Im Osten: Dr.-Clemm-Straße.

Teilbereich 2 umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 943/2, Fl.Nr. 943/13, Fl.Nr. 943/14, Fl.Nr. 943/15, Fl.Nr. 943/16, Fl.Nr. 943/18, Fl.Nr. 943/19 und Fl.Nr. 2164 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 20.570 m² und wird folgendermaßen begrenzt.

Im Norden: Weltenburger Straße;

Im Westen: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 2164/23 der Gemarkung Kelheim; Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 2164 der Gemarkung Kelheim;

Im Osten: Mannheimer Straße.

Karte - Änderungsbereich



Quelle: www.geodaten.bayern.de/BayernAtlas-plus

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Kelheim beabsichtigt verschiedene Grundstücksteilbereiche im bestehenden Bebauungsplan Nr. 94 "Hohenpfahl-West (Erweiterung) durch ein Deckblatt Nr. 01 bauleitplanerisch so anpassen, dass diese für eine zeitgemäße und zukunftsfähige Nutzung als Wohnbauland und für die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe nutzbar sind. Hiermit beabsichtigt die Stadt Kelheim entsprechend dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in dem bestehenden Planungsgebiet vorrangig für die Entwicklung des Stadtgebietes von Kelheim nutzen.

Ziel der gemeindlichen Entwicklung ist es im Wesentlichen, auf die aktuell gestiegene Nachfrage an Bauland zu reagieren und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Dies soll erzielt werden in der Form, dass im Teilbereich 1 eine wohnbauliche Entwicklung, vornehmlich für Ein- und Zweifamilienhäuser Berücksichtigung finden soll, die zusätzlich eine deutliche Reduzierung der öffentlichen Erschließungseinrichtungen beinhalten sollen und gleichzeitig möglichst geringe überbaubare Flächen schaffen. Auf eine im Besonderen verkehrsberuhigte Erschließung ist Wert zu legen.

Im Teilbereich 2 ist hingegen eine tatsächliche Mischnutzung zu gewährleisten. Dies wird dadurch ermöglicht, dass im Norden an der Weltenburger Straße Flächen für die Integration von nichtstörendem Gewerbe ermöglicht werden. Die im Anschluss Richtung Süden möglichen Flächenpotentiale, werden für die Fortführung des hier im Bestand bereits vorhandenem Geschosswohnungsbau zur Verfügung gestellt. Diese Entwicklung stellt somit für die Zukunft eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Nutzung und Bebauung dar, die insbesondere der vorhandenen Topographie Rechnung trägt.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist erforderlichenfalls nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Restand

Der Bestand wurde im Frühjahr 2014 erfasst.

Teilbereich WEST:

Im westlichen Teilbereich sind drei Flurstücke an der Mannheimer Straße bereits mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Nordwestlich daran angrenzend sind Acker-bzw. Grünlandflächen. Im Bereich der Ackerfläche (Nutzung als Schnittblumenfeld) ist das Vorkommen der allergieauslösenden Neophytenart beifußblättriges Traubenkraut bekannt. Im mittleren Teil sind noch Spuren der einstigen Nutzung als Tennisanlage in Form von Schotterflächen und Stützmauern vorhanden. Die einzelnen Schotterflächen weisen einen unterschiedlichen Vegetationsdeckungsgrad auf. So wechseln sich Flächen mit einem hohen Deckungsgrad mit Goldrute mit schütter bewachsenen Flächen und Flächen mit fortschreitender Gehölzsukzession ab.

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches stockt ein dichtes Gehölz aus überwiegend Buchen.

In den westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches ragen die Randbereiche des angrenzenden ausgedehnten, naturnahen Buchenwaldes. Dem Waldbestand ist ein überwiegend schmaler Waldrand vorgelagert.

Teilbereich OST:

Dieser Teilbereich ist eine überwiegend aufgelassene Kleingartenanlage.

Am östlichen Rand sind zwei Garagenbauten mit befestigten Zufahrten vorhanden. Die restliche Fläche wird von klassischen Kleingartennutzungen wie Rasenflächen bzw. Gemüse- und Blumenbeeten eingenommen. Diese werden überwiegend noch gepflegt. Weiterhin haben sich Gebüsch- bis Gehölzgruppen unterschiedlicher Ausprägung durch Sukzession entwickelt. Die einzelnen Gehölzbestände sind teilweise durchsetzt von Beerensträuchern und Gehölzjungwuchs und örtlich auch aus stark durchmischten Beständen von Kultur-/ Ziersträuchern und Wildwuchs zusammengesetzt. Zahlreiche Gehölze haben sich zu markanten Einzelbäumen entwickelt. Die vorhandenen Gartenlauben sind überwiegend bereits verfallen.

Entwicklung

Wesentliches Ziel der Planungsmaßnahme ist es vorrangig auf die geänderten Rahmenbedingungen innerörtlicher Flächennutzungen im Stadtgebiet Kelheim zu reagieren und diese Flächen für die Zukunft einer angepassten Nutzung zuzuführen.

Geplant ist dabei als Zielsetzung die städtebauliche Neuordnung der Mischnutzung westlich der Mannheimer Straße sowie eine Nachverdichtung der Wohnnutzung östlich der Mannheimer Straße, wobei im Besonderen eine der Topographie angepasste Bebauung entstehen soll. Zusätzlich soll dabei insbesondere Wert auf die verkehrsberuhigte Erschließung gelegt werden.

Folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte werden zur Umsetzung berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Verkehrsberuhigte Erschließung des Gebietes mit Stichstraßen und hofartigen, multifunktionalen Wendevorrichtungen als Platzgestaltung mit Aufenthaltsqualität.
- Integration der Mischgebiets- und Wohnbauflächen in das Umfeld durch entsprechende Ein- und Durchgrünung
- Ausweisung von Kinderspielbereichen (Kleinkinderspielplatz im Bereich des Wohngebietes, übergeordneter Spielplatz im Südwesten)
- Prüfung und Abarbeitung der Belange des Artenschutzes
- Prüfung der Belange des Schallschutzes

Hierfür ist die Überarbeitung und Aktualisierung der textlichen und planlichen Festsetzungen mit Integration einer Grünordnung erforderlich. Diese sind als verbindliche Auflagen im Bauleitplan verankert.

Ebenso sind in Teilbereichen Auflagen und Festsetzungen im Hinblick auf den Schallschutz zu berücksichtigen.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Der Planungsbereich ist vollständig Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 *Hohenpfahl West - Erweiterung,* Baurecht liegt somit für den vollständigen Änderungsbereich vor.

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.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 Hohenpfahl West - Erweiterung durch Deckblatt Nr. 01 erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung", wird aber im Regelverfahren abgewickelt. Begründet ist die Anwendung des § 13a 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 vorliegendem Fall wird entsprechend den Maßgaben des § 13 a BauGB von der Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Als wesentliche Gründe werden hierfür der Flächenumgriff des Vorhabens (Überbaubare Grundflächen < 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.

4.3 Planungsvorgaben

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. Der Maßstab ist dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen, in der ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen gleichwertig Rechnung getragen wird.

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

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.

Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Quelle: Regionalplan-Regensburg-Region 11

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 Teilbereich Ost als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und im Teilbereich West als Mischgebietsflächen nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Ein Änderungsverfahren ist nicht erforderlich, da im Rahmen einer innerörtlichen Entwicklung im Zuge des § 13a BauGB lediglich eine Anpassung des Flächennutzungsund Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgt. Die Anpassung ist aber im vorliegenden Fall ebenfalls nicht erforderlich, da die Darstellung im Flächennutzungsplan bereits den im Deckblatt vorgesehenen Nutzungen entspricht.

Die Darstellungen für den betroffenen Bereich zeigen sich wie folgt:



Flächennutzungsplan Bestand



Landschaftsplan Bestand

Arten- und Biotopschutzprogramm

Der südwestlich angrenzende Hangwald mit der Nummer 7037 B79.3 wird als regional bedeutsamer Hangwald der Donauleite im ABSP eingestuft. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes selbst werden im Arten- und Biotopschutzprogramm weder lokal bedeutsame noch überregional bedeutsame Biotopflächen genannt.

Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine amtlich kartierten Biotope erfasst.

Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keinerlei Arten der Artenschutzkartierung erfasst.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Auftragsvergabe an einen Biologen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens fand bereits statt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass im Zuge der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden können.

Klimaschutz

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

Kelheim in seiner bisherigen Funktion als **Klimakommune** beabsichtigt dabei dieser Vorreiterrolle gerecht zu werden und einen weiteren Ausbau voranzutreiben. Ziel ist es im Verantwortungsbereich der städtischen Liegenschaften eine Reduzierung des CO₂ –Ausstoßes bis zum Jahr 2020 um mindestens 40 % zu erzielen, sowie den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken. Die Stadt Kelheim übernimmt dabei vielfältige Aufgaben als Verbraucher & Vorbild, Planer & Regulierer, Versorger & Anbieter sowie als Berater & Promoter, um bei der Gestaltung zukünftiger Strategien mit zu wirken.

Als eines der gegenwärtig beabsichtigten Ziele gilt es dabei das Potential innerstädtischer Brachflächen zu nutzen und vorhandene Flächen für eine weitere Nutzung zu mobilisieren, dies vordringlich entsprechend den Kriterien für die Nutzung erneuerbarer Energien.

Regenerative Energienutzung

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

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

5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 Hohenpfahl West - Erweiterung durch Deckblatt Nr. 01 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Verfahrensabwicklung für den Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 94 *Hohen-pfahl West - Erweiterung* Deckblatt Nr. 01 erfolgt im Regelverfahren entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Die Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.03.2014 werden nun in der Zeit vom 25.04.2014 bis 23.05.2014 durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 94 *Hohen-pfahl West - Erweiterung* Deckblatt Nr. 01 in der Fassung vom 23.07.2014 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2014 bis 23.01.2015 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 09.02.2015.

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

- Amt für Ernährung. Landwirtschaft und Forsten
- Bayer. Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik AG
- Bayernwerk AG
- E-Plus Mobilfunk GmbH
- Energienetze Südbayern GmbH
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Kabel-Deutschland
- Kreisjugendring
- Landesbund für Vogelschutz Kreisgruppe Kelheim
- Landratsamt Kelheim
- Abteilung Bauordnungsrecht
- Abteilung Städtebau
- Abteilung Immissionsschutz
- Abteilung Naturschutz
- Abteilung Feuerwehrwesen
- Abteilung Gesundheitswesen
- Abteilung Abfallwirtschaft
- Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
- Stadt Kelheim
- Bauverwaltung
- Stadtkämmerei
- Hochbau Tiefbau
- Ordnungsamt
- Stadtwerke Kelheim
- Staatliches Bauamt Landshut
- Vermessungsamt Abensberg
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim

6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich untergliedert sich in ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Das Nutzungskonzept im Planungsgebiet bleibt dabei schwerpunktmäßig auf eine wohnliche Nutzung ausgerichtet, ohne den Charakter der Mischnutzung zu vernachlässigen. Dies entspricht aus städtebaulichen Gesichtspunkten der grundlegenden Nutzungsstruktur dieses Stadtteilgebietes.

Während der östliche Teilbereich zur Nachverdichtung für eine wohnliche Nutzung zur Verfügung gestellt wird, ist der westliche Bereich zum Stadtrand weiterhin als Mischnutzung vorgesehen. Diese Nutzungszuordnung entspricht gleichzeitig den bisherigen Planungsabsichten und soll nach einschlägiger Prüfung auch weiterhin aufrechterhalten werden.

Zur Berücksichtigung und Wahrung der örtlichen Gegebenheiten ist dabei ein Entwicklungskonzept erarbeitet worden, dass sowohl die standortbedingten Anforderungen aufgreift und gleichzeitig eine zukunftsfähige Entwicklung ermöglicht. Dies erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Lage des Gebietes am westlichen Stadtrand von Kelheim im Umfeld der vorhandenen örtlichen Bedingungen hinsichtlich baulicher Nutzung und naturschutzfachlichen Gegebenheiten.

Um die hier verträglichen Nutzungen zu gewährleisten, werden gleichzeitig folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Im WA

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im MI

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Begründet werden diese Nutzungsausschlüsse aus städtebaulichen Gründen aufgrund der vorhandenen und geplanten Struktur sowie der bereits angrenzenden Nutzungen dieses Siedlungsbereiches. Weiterhin bestehen für diese Art der Nutzungen im Stadtgebiet auf anderen Standorten bessere und deutliche günstigere Bedingungen auch im Hinblick der gesamten Infrastruktur.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für zulässig erklärt werden untergliedert nach Nutzung folgende Werte:

WA: GRZ max. 0,3 GFZ max. 0,5 MI: GRZ max. 0,6 GFZ max. 1,2

Die Zahl der Vollgeschosse wird hinsichtlich der Nutzung gegliedert geregelt und teilweise als zwingend vorgegeben bzw. als maximale Obergrenzen festgesetzt wie folgt:

WA: zwingend 2 Vollgeschosse

in 2 unterschiedlichen Bauformen

MI: maximal 3 Vollgeschosse

in 2 unterschiedlichen Bauformen

6.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren Schwerpunkt in vorliegender Planung und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Wandhöhen im Bebauungsplan geregelt, um die städtebauliche Zielsetzung der Planung konsequent umsetzen zu können. Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe ab FFOK-Erdgeschoss. Zusätzlich wird hierfür ein Bezugspunkt definiert, der sich untergliedert nach Nutzung wie folgt darstellt:

Im WA:	WA 7 – WA 11	max.	6,50 m
	WA 1 – WA 6	bergseitig max.	6,50 m
		talseitig max.	9,00 m
Im MI:	MI 1-5	max.	9,50 m
	MI 6	max.	8,50 m
	MI 6a	max.	6,50 m
Zubehöranlagen im WA/MI		max.	3,00 m

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln im Wesentlichen die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten wider.

Hinsichtlich der zulässigen Bauweise wird nun in vorliegender Planung allgemein die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäude können hier nur unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO errichtet werden.

Diese Regelungen erfolgen aus städtebaulichen Gesichtspunkten und begründen sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich Baubestand, sowie vorhandener und angrenzender Nutzungen.

In Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen hingegen wurden für das gesamte Planungsgebiet überbaubare Flächen in Form von Baugrenzen festgelegt. Diese sind in Abhängigkeit von Nutzung und Planungserfordernis definiert und ermöglichen dabei grundsätzlich eine Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen.

Während für das Mischgebiet etwas großzügigere und teilweise zusammenhängende Bauflächen, auch im Hinblick auf nichtstörende gewerbliche Nutzungen definiert wurden, sind die Grundstücke des Wohngebietes für wohnliche Nutzung grundsätzlich kleiner dimensioniert und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten streng gefasst.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der einzelnen Grundstücke dar, wurden allerdings gleichbedeutend 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.

Insbesondere die Gestaltung des zukünftigen Geländes unterliegt in vorliegender Planung besonderen Anforderungen. Im Hinblick auf die in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen Belange angrenzender Bestandsnutzungen, sowohl im Wohngebiet hinsichtlich vorhandener Bebauungen, als auch im Mischgebiet aufgrund der angrenzenden Waldrandsituation, sind hier Planungsabsichten definiert die einen möglichst schonenden Umgang mit der Topographie darstellen.

Während im WA die nördliche Bauzeile zwingend auf das vorhandene Gelände zu legen ist, wird für die südliche Baureihe eine Hangbebauung ermöglicht, die eine Geländeabgrabung zur Verkehrserschließung ermöglicht, aber gleichzeitig den Anschluss an das Bestandsniveau im Süden vorsieht.

Im MI wird grundsätzlich die vorhandene Topographie, auch in Form der bestehenden Geländeterrassierung aufrechterhalten und lediglich im Süden zur Weltenburger Straße eine Geländeveränderung in Form von Aufschüttungen für zulässig erklärt.

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

7 ALTLASTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 94 Hohenpfahl-West (Erweiterung), Deckblatt Nr. 01, ist beim Landratsamt Kelheim -staatliches Abfallrecht- die ehemalige Altlast KEH 4.19, Katasternummer 27300139, ehemalige Kiesrösterei der Bayerischen Zellstoff, bekannt.

Diese Altlast wurde bereits saniert. In den Randbereichen zu den vorhandenen Straßen sowie im Bereich des ehemaligen Tennisplatzes - Bereich MI-5 des Bebauungsplanes - sind noch Restbelastungen vorhanden.

Es ist eine baubegleitende Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG mit Separierung des Bodenmaterials Probenahme mit anschließender Laboranalytik und Deklarierung für die ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen

Durch die Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist gemäß den einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen dafür zugelassenen Entsorgung zuzuführen. Für die ordnungsgemäße Entsorgung ist der Bodenaushub zu beproben und zu analysieren (Deklarationsanalytik). Die einschlägigen Vorgaben für die abfallrechtliche Nachweisführung sind zu beachten.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

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

Da der Raum Kelheim insgesamt reich an Bodendenkmälern ist, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen 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 dessen näherer Umgebung sind keine Baudenkmäler registriert.

9 BRANDSCHUTZ

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien sowie der BayBO 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
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich
- Der Abstand der Hydranten untereinander ist mit max. 150 m anzusetzen.

Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechen der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung 02/2007) einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14 090 – "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden.)

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBek-BayFwG) des Bayrischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Die Feuerlöschzwecke (DVGW W 405 (A)) bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen (DVGW W 400-1 (A)) (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). 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 entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e. V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen, da diese gegenüber Unterflurhydranten erhebliche Vorteile bieten.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die normativen Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 94 "Hohenpfahl – West - Erweiterung" durch die Stadt Kelheim wurden durch das Sachverständigenbüro "hoock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 10.06.2014 Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Weltenburger Straße (St 2233) hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90" auf Grundlage der im Verkehrsmengen-Atlas Bayern (Verkehrszählungen 2010) für die relevante Zählstellennummer angegebene Verkehrsbelastung sowie einer Verkehrszunahme von 21 % als Planungshorizont für das Jahr 2025 vorgenommen.

Die ermittelten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel wurden mit den gemäß Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 in einem allgemeinen Wohngebiet respektive in einem Mischgebiet anzustrebenden Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich den vorgesehenen Nutzungsarten zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) wird sowohl der in einem allgemeinen Wohngebiet als auch in einem Mischgebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag} = 55 \, dB(A)$ und $OW_{MI,Tag} = 60 \, dB(A)$ auf den Freiflächen und schutzbedürftigen Außenwohnbereichen flächendeckend eingehalten bzw. großteils sogar deutlich unterschritten.

Nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr wird der anzustrebende Orientierungswert auf der geplanten Wohngebietsfläche ebenfalls vollumfänglich eingehalten. Im Mischgebiet hingegen wird der Orientierungswert $OW_{MI,Nacht}=50~dB(A)$ auf den Parzellen MI-4, MI-6 und MI-6a abschnittsweise um 1 – 3 dB(A) überschritten. Auf den weiteren Parzellen ist aufgrund der Baukörpereigenabschirmung bzw. der größeren Entfernung zur Weltenburger Straße eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele gegeben.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel als Lärmschutzwände) unter den vorliegenden Bedingungen nicht in Betracht kommen, wird für die von relevanten Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Baukörper eine lärmabgewandte Grundrissorientierung festgesetzt. Wo sich diese Forderung in Einzelfällen nicht umsetzen lässt, muss auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für die dem Schlafen dienenden Räume in den Obergeschossen zurückgegriffen werden. Weil bereits ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) gesunder und ungestörter Schlaf bei geöffneten bzw. gekippten Fenstern nicht mehr gewährleistet ist, werden diese Maßnahmen bereits für diejenigen Fassaden(abschnitte) festgelegt, vor denen der nachts in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert überschritten wird.



Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der relevanten Fassaden

10.2 Gewerbe- und Industrielärm

Das Landratsamt Kelheim als zuständige Immissionsschutzbehörde wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt. Von der Fachstelle wurden bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung der Wohn- und der Gewerbe- bzw. Handwerksnutzung keine Bedenken vorgebracht.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

Emissionen oder Immissionen durch Sport- und Freizeitlärm verursacht durch Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten, da derartige Anlagen nicht geplant bzw. vorhanden sind und auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind.

10.4 Geruchsimmissionen

An den Geltungsbereich grenzen weder landwirtschaftlich genutzte Anwesen noch landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an.

11 ERSCHLIESSUNG

11.1 Verkehr

Der Änderungsbereich befindet sich als bestehender Siedlungsbereich innerhalb des Stadtgebietes Kelheim und ist verkehrstechnisch gut und günstig an vorhandene Verkehrstrassen angebunden.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt im Wesentlichen aus Richtung Norden über die Mannheimer Straße mit Anbindung zur Weltenburger Straße (St 2233) und zum überörtlichen Straßenverkehrsnetz. Der westliche Mischnutzungsbereich wird von hier aus über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit bzw. in Nordosten direkt über eine Zufahrt von der Mannheimer Straße erschlossen. Die Mischnutzung im Nordwesten ist über eine Zufahrt von der Weltenburger Straße (St 2233) erschlossen.

Für den Anschluss des Baugebietes an die St 2233 bei Abschnitt 240 Station 3,500, über die im Plan dargestellte neue Zufahrt, gelten folgende Vorgaben:

- Die Zufahrt muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der St 2233 zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.
- Im Einmündungsbereich der Zufahrt darf auf eine Länge von mind. 10 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs.
 BayStrWG).
- Die Eckausrundungen der Zufahrt müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001" ist einzuhalten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Zufahrt zum MI 5 verbleibt wie im Bebauungsplanentwurf dargestellt, von der Mannheimer Straße. Von der im Vorentwurf auf Seite 18 der Begründung dargestellten Erschließungsvariante direkt von der Weltenburger Straße, wird Abstand genommen. Die gewünschten Zufahrtsmöglichkeit vom westlichen Wirtschaftsweg zum MI 5 wird durch eine Sperrung des Weges beim Übergang vom Privatweg in den Wirtschaftsweg mit einem umlegbaren Pfosten oder eine Schranke geschaffen, damit eine Zufahrt vom Wirtschaftsweg in das MI 5 unterbunden wird. Für die Möglichkeit einer Durchfahrt im Notfall werden die öffentlichen Stellen (Feuerwehr, Rettungsdienst, Polizei usw.) mit einem entsprechenden Schlüssel für den Pfosten bzw. die Schranke ausgestattet.

Zur Freihaltung der Sichtflächen (im Bereich der neuen Zufahrt sowie bei der Einmündung Mannheimer Straße) gelten folgende Bestimmungen:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Walle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplatze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Der östliche Wohnnutzungsbereich wird teils von Westen von der Mannheimer Straße, teils von Osten von Dr.-Clemm-Straße jeweils über ein Stichstraße mit Wendemöglichkeit angebunden, wobei zusätzlich Besucherparkplätze jeweils im östlichen und westlichen Zufahrtsbereich vorgesehen sind. Dadurch wird erreicht, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die neu entstehende Wohnbebauung sowohl auf die westliche Zufahrt von der Mannheimer Straße als auch auf die östliche Zufahrt von der Dr.-Clemm-Straße aufgeteilt wird. Diese beiden verkehrsberuhigten Bereiche sind über eine fußläufige Wegeverbindung verbunden.

Zudem wird die Zufahrt zum ehemaligen Vereinsheim im Südwesten fortgeführt als Fußweg entlang des Waldrandes.

11.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Standort ist grundsätzlich über die Haltestelle Berufsschule in der Tilsiter Straße an das öffentliche Busliniennetz der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim (VLK) angebunden.

11.3 Wasserwirtschaft

11.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die städtischen Wasserversorgungsanlagen der STADTWERKE KELHEIM GMBH & CO KG sichergestellt.

11.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation und ist insgesamt für den vorliegenden Bereich als gesichert zu betrachten.

Die Stadt Kelheim hat für die gesamten Maßnahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung zwischenzeitlich das Ing. Büro Trummer, Neutraubling, beauftragt. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebietes haben dabei entsprechende Abstimmungen stattgefunden, die sich inhaltlich in den Aussagen des Bauleitplanes widerspiegeln.

Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Grundstücksflächen

Die Entwässerung der bereits bestehenden öffentl. Flächen der Wirtschaftswege erfolgt in angrenzende Pflanzflächen.

Die Entwässerung sämtlicher Bau- und Erschließungsflächen erfolgt über die Errichtung neuer Regenwasserkanaltrassen mit Anschluss an die vorhandene Ortskanalisation. Auf die Erschließungs- und Entwässerungsplanung des Ing. Büro Trummer wird diesbezüglich verwiesen.

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 und Rigolen 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 über Sickeranlagen (z.B. Versickerungsmulden Sickerschächte und Rigolen) oder geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

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

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 § 49 WHG vorher anzuzeigen.

Auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten zum Schutz der Gewässer und des Grundwassers insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Einleitung in die Sammelkanalisation wird hingewiesen.

Hinweise:

Gegebenenfalls ist das Niederschlagswasser von stark frequentierten Parkplätzen aufgrund seiner Verschmutzung und des Grundwasserschutzes der Kanalisation zuzuleiten, eventuell ist vorher eine Abwasserbehandlung durchzuführen. Dies ist im Rahmen der Entwässerungsplanung festzulegen.

11.3.4 Hochwasser

Eine Hochwassergefährdung liegt für den Planungsbereich aufgrund der topografischen Verhältnisse nach Angaben des Informationsdienstes überschwemmungsgefährdeter Gebiete Bayerns nicht vor. Eine Abgrenzung des wassersensiblen Bereiches ist nicht möglich.

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 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.

An den Einmündungsbereichen der beiden Stichstraßen in die Mannheimer Straße und in die Dr.-Clemm-Straße, im Bereich der öffentlichen Parkflächen, werden Sammelplätze für die Müllgefäße ausgewiesen. Von dort aus ist die Abholung der Müllgefäße durch die Müllfahrzeuge aufgrund der Anfahrbarkeit gewährleistet.

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 Koordinierung 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.

Es wird sichergestellt, dass für den Ausbau der Telekommunikationsleitungen eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der öffentlichen Straßen und Wege möglich ist. Auf Privatwegen ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festzulegen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es wird sichergestellt, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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

Zuständig für die Erschließung von Telekommunikationsanlagen im Planungsgebiet ist außerdem:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG Garmischer Straße 19-21 81373 München

Eventuell vorhandene Anlagen sind bei sämtlichen Baumaßnahmen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut werden und die vorhandene Überdeckung darf nicht verringert werden. Notwendige Umverlegungen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Eine Entscheidung ob und in welchem Umfang Leitungstrassen der Kabel Deutschland GmbH umgesetzt werden, erfolgt im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung.

12 FLÄCHENBILANZ

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG		FLÄCHE (M²)
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches		29.776
abzgl. öffentliche Erschließungs- und Grü		
- Öffentliche Grünflächen	6.524	
- Straßenverkehrsfläche – Bestand/Planun	ng 3.075	
- Gehwege - Bestand/Planung	809	
- Wirtschaftsweg	510	10.918
Nettobauflächen		
- MI 1-6	12.883 m²	
- WA (Parzellen 1 – 11)	5.975 m ²	18.858

<u>Parzellengrößen</u>

- arzonorigioson		
PARZELLE	FLÄCHE (M²)	
MI 1	1.415	
MI 2	1.950	
MI 3	1.305	
MI 4	2.277	
MI 5	2.470	
MI 6	3.470	
WA 1	475	
WA 2	485	
WA 3	512	
WA 4	548	
WA 5	514	
WA 6	760	
WA 7	547	
WA 8	523	
WA 9	593	
WA 10	518	
WA 11	500	

13 STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG

Durch die vorliegende Änderung erfolgt grundsätzlich eine Überarbeitung bzw. Neuordnung des betreffenden Planungsbereiches einschließlich Aktualisierung der textlichen Festsetzungen.

Fachlich ist diese Maßnahme sowohl städtebaulich als auch grünordnerisch als durchaus sinnvoll und verträglich zu beurteilen, da gleichzeitig eine Abstimmung mit erforderlichen Untersuchungen des Schallschutzes stattfindet.

Die Stadt Kelheim beabsichtigt dabei insgesamt, Zug um Zug innerörtliche Flächenpotentiale zu mobilisieren und eine dem örtlichen Bedarf sinnvolle und zielgerechte Nutzung zu zuführen.

In vorliegender Situation werden dabei dem Bedarf angepasste und städtebaulich verträgliche Nutzungen und Bauflächen zur Verfügung gestellt, die dem Charakter der vorhandenen Gegebenheiten entsprechen.

Durch die vorliegende Änderung werden folgende Planungsziele berücksichtigt:

- Teilnutzungsgliederung des Gebietes in Wohn- und Mischgebietsflächen gemäß den bisherigen Planungsabsichten
- Zuordnung von Teilnutzungsbereichen entsprechend der vorhandenen Bestandssituation in Wohnen und nichtstörendem Gewerbe
- Nachverdichtung des Wohngebietsteilbereiches in einem städtebaulich verträglichen Umfang
- Verteilung der verkehrlichen Erschließung mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Bereitstellung ausreichender privater und öffentlicher Parkflächen
- Ausrichtung der Bebauung unter besonderer Berücksichtigung von Abstandsflächen und möglicher Verschattung
- Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und schonender Umgang mit erforderlichen Geländeveränderungen
- Differenzierte H\u00f6henentwicklung
- Schaffung von Wegevernetzungen
- Bereitstellung von öffentlichen Freiflächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Schaffung von standortgerechten Spielflächen
- Ausreichende Durchgrünung
- Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände und der Waldrandsituation
- Prüfung des gesamten Artenschutzes
- Integration von Maßnahmen und Auflagen zum Schallschutz

Im Ergebnis ist die Stadt Kelheim bestrebt, durch diese Maßnahmen eine deutliche Verbesserung und insgesamt städtebauliche Aufwertung dieses Teilbereiches zu ermöglichen, da die bisherigen Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine derartige Umsetzung nicht zulassen.

Aus diesem Grund sollen nun durch die vorliegende Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

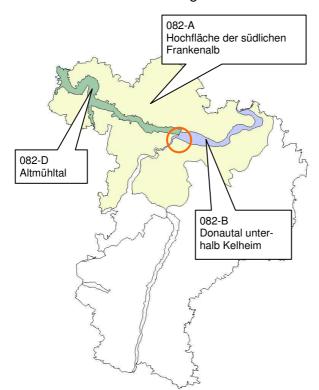
14 ANLASS

Ziel der Planungsmaßnahme ist die Änderung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94, um die Neustrukturierung eines Mischgebietes und die Nachverdichtung eines Wohngebietes zu ermöglichen.

Nach § 19 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, zumal sich bei vorliegender Planung das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht. Von der Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Bestandsbeschreibung



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-A gelegen.

Hinsichtlich der potentiell natürlichen Vegetation bildete sich im vorliegenden Geltungsbereich ein Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald, örtlich mit

Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch ein Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte.

Das Planungsgebiet wird geologisch vom Weißen Jura (Malm)- Mergel-, Kalk- und Dolomit Gestein geprägt.

Quelle: ABSP Landkreis Kelheim (verändert)

Laut Bodenübersichtkarte Bayern liegen im Geltungsbereich schwere Lehme, z.T. sandige Lehme vor.

15.2 Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Arten und Lebensräume

Im Geltungsbereich selbst liegen sich keine amtlich kartierten Biotope.

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Frühling 2014 erfasst.

Teilbereich WEST:

Im westlichen Teilbereich sind drei Flurstücke an der Mannheimer Straße bereits mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Nordwestlich daran grenzend Acker- bzw. Grünlandflächen an. Innerhalb der Grünlandbestände erreicht örtlich das Landreitgras hohe Deckungsgrade. Arten von Neophyten- bzw. Ruderalfluren wie Rainfarn und Goldrute ins in den Grünlandbeständen ebenfalls vorhanden. Im Bereich der Ackerfläche (Nutzung als Schnittblumenfeld) ist das Vorkommen der allergieauslösenden Neophytenart Beifußblättriges Traubenkraut bekannt.

Im mittleren Teil sind noch Spuren der einstigen Nutzung als Tennisanlage in Form von Schotterflächen und Stützmauern vorhanden. Die einzelnen Schotterflächen weisen einen unterschiedlichen Vegetationsdeckungsgrad auf. So wechseln sich Flächen mit einem hohen Deckungsgrad mit Goldrute mit schütter bewachsenen Flächen und Flächen mit fortschreitender Gehölzsukzession ab. Die Gehölzsukzession wird überwiegend aus Arten wie Sommerflieder, Weiden-Arten, Kiefern oder Pappeln aufgebaut. Weiterhin sind Arten wie Landreitgras, Huflattich, Wundklee, Wilde Möhre und Moose anzutreffen.

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches stockt ein dichtes Gehölz aus Buchen. Weiterhin sind hier Berg-Ahorn, Hasel, Sommerflieder und Waldreben vorhanden.

In den westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches ragen die Randbereiche des angrenzenden ausgedehnten, naturnahen Buchenwaldes. Dem Waldbestand ist ein überwiegend schmaler Waldrand aus überwiegend Buchen-Jungwuchs vorgelagert. Vereinzelt sind in dem Waldrand Arten wie Hasel, Forsythie, Fichten-Jungwuchs oder Roter Hartriegel beigemischt.

Teilbereich OST:

Dieser Teilbereich ist eine überwiegend aufgelassene Kleingartenanlage

Am östlichen Rand sind zwei Garagenbauten mit befestigten Zufahrten vorhanden. Die restliche Fläche wird von klassischen Kleingartennutzungen wie Rasenflächen bzw. Gemüse- und Blumenbeeten eingenommen. Diese werden überwiegend noch gepflegt. Weiterhin haben sich Gebüsch- bis Gehölzgruppen unterschiedlicher Ausprägung durch Sukzession entwickelt. Die einzelnen Gehölzbestände sind teilweise durchsetzt von Beerensträuchern und Gehölzjungwuchs, und örtlich auch aus stark durchmischten Beständen von Kultur-/ Ziersträuchern und Wildwuchs zusammengesetzt. Zahlreiche Gehölze haben sich zu markanten Einzelbäumen entwickelt. Es handelt sich hierbei um überwiegend Obstgehölze, aber auch Arten wie Thuja, Fichten und Weiden. Die vorhandenen Gartenlauben sind überwiegend bereits verfallen.

Insgesamt stellt sich die Bedeutung für das Schutzgut aufgrund des differenzierten Nutzungsbildes bzw. des unterschiedlichen Grades an Naturnähe der Vegetationsbestände heterogen dar. So haben die mosaikartig vorhandenen, naturnahen Gehölzbestände und markanten Einzelbäume eine höhere Bedeutung für das Schutzgut als die überwiegend ruderalisierten bzw. von menschlichen Nutzungseinflüssen geprägten Offenlandbereiche.

Boden

Die Bodennutzung ist überwiegend anthropogen überprägt, neben den bestehenden Versiegelungen und Teilversiegelungen herrschen verbrachte Flächen im Bereich der ehemaligen Kleingärten im Osten sowie der Tennisplätze und des Grünlands im Westen vor. Im Nordwesten befindet sich eine Ackerfläche, die noch genutzt wird.

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

Wasser

Das Gebiet liegt großräumig im Einzugsbereich der Donau, der Planungsbereich ist nicht von Hochwasser betroffen. Er liegt er in einem Bereich, der laut BayernAtlasplus keine Abgrenzung des wassersensiblen Bereiches ermöglicht, da es sich überwiegend um bebaute Flächen ohne Bodeninformation, Aufschüttungen und Abgrabungen handelt. Teilbereiche können überschwemmungsgefährdet sein.

Es ist kein Wasserschutzgebiet vorhanden.

Hinsichtlich des Grundwassers liegt der Geltungsbereich im hydrogeologischen Teilraum Fränkische Alb.

Die Versickerungsfähigkeit und somit die Grundwasserneubildungsrate ist durch die bestehenden Versiegelungen bereits teilweise reduziert.

Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt im Grenzbereich der Klimabezirke Fränkische Alb und Niederbayerisches Hügelland. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 mm, so dass das Gebiet um Kelheim zu den niederschlagsärmeren und mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 8° C zu den wärmebegünstigteren Bereichen des bayerischen Jurazuges zählt.

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

Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich ist insgesamt aufgrund seiner Lage und bereits bestehenden Siedlungsnutzung und der Brachflächen anthropogen überprägt und wenig bedeutsam für das Landschaftsbild. Der vorhandene Weg im Südwesten entlang des Waldrandes ist gegenwärtig nicht durchgängig, die Kleingärten werden nicht mehr genutzt. Eine Funktion zur Erholungseignung ist daher im Geltungsbereich selbst nicht gegeben.

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.

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. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung durch die vorliegende Planung nicht erhöht.

17 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBAND (1996): Klimaatlas von Bayern. München BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2005): Rote Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns (Kurzfassung). München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNGUND UMWELTFRA-GEN (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 UMWELTFRA-GEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRA-GEN (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München

GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. München REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG (2003): Regionalplan, Region 11 Regensburg. Regensburg

KARTENMATERIAL

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Geologische Karte von Bayern 1:500.000. München

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1965): Bodenschätzungs-Übersichtskarte des Regierungsbezirkes Niederbayern M 1 . 100.000, Blatt 1. München

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

VOGEL, F. (1961): Bodenkundliche Übersichtskarte von Bayern 1:500.000. Bayerisches Geologisches Landesamt. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBI. I S. 1748) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBI. I S. 3154) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBI. 588); letzte berücksichtigte Änderung: Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, 174)

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBI. S. 82); letzte berücksichtigte Änderung: Art. 16, 23 und 39 geänd. und Art. 59 aufgeh. (§ 2 Abs. 19 G v. 8.4.2013, 174)

FACHGUTACHTEN

HOOCK FARNY INGENIEURE (2014): Schalltechnisches Gutachten. Deckblatt Nr. 01 zum Bebauungsplan Nr. 94 "Hohenpfahl-West-Erweiterung". Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkung durch öffentlichen Verkehrslärm

SONSTIGE DATENQUELLEN

http://wirtschaft-risby.bayern.de

http://www.bis.bayern.de

http://geoportal.bayern.de/bayernatlas

http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm

ANLAGE 1

Schalltechnisches Gutachten



SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 94 "Hohenpfahl – West - Erweiterung" der Stadt Kelheim

Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehrslärm

Lage: Stadt Kelheim

Landkreis Kelheim

Regierungsbezirk Niederbayern

Auftraggeber: Stadt Kelheim

Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim

Projekt Nr.: KEH-2710-01 / 2710-01_E01.docx

 Umfang:
 22 Seiten

 Datum:
 10.06.2014

Dipl.-Ing. (FH) Judith Aigner

Projektbearbeitung

Dipl.-Ing. Univ. Heinz Hoock Projektleitung

Fon: 0871 / 96 56 37 30

Web: www.hoock-farny.de

Mail: info@hoock-farny.de

Urheberrecht: Jede Art der Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist ausschließlich mit schriftlicher Zustimmung der hoock farny ingenieure gestattet! Das Gutachten wurde ausschließlich für den beschriebenen Zweck, das genannte Objekt und den Auftraggeber erstellt. Eine weitergehende Verwendung, oder Übertragung auf andere Objekte ist ausgeschlossen. Alle Urheberrechte bleiben vorbehalten.



Inhalt

1	Ausgangssituation	3
1.1	Planungswille der Stadt Kelheim	
1.2	Ortslage und Nachbarschaft	
2	Aufgabenstellung	5
3	Anforderungen an den Schallschutz	<i>6</i>
3.1	Lärmschutz im Bauplanungsrecht	
3.2	Die Bedeutung der Verkehrslärmschutzverordnung in der	
3.3	Bauleitplanung Lage und Schutzbedürftigkeit der maßgeblichen Immissionsorte	
4	Emissionsprognose	8
5	Immissionsprognose	10
6	Schalltechnische Beurteilung	1 1
6.1	Schallschutzziele im Städtebau bei öffentlichem Verkehrslärm	
6.2	Geräuschsituation während der Tagzeit	1
6.3	Geräuschsituation während der Nachtzeit unmittelbar vor den	
	Fassaden	12
7	Schallschutz im Bebauungsplan	14
7.1	Musterformulierung für die textlichen Festsetzungen	
7.2	Musterformulierung für die Begründung	
8	Zitierte Unterlagen	16
9	Anhang	17



1 Ausgangssituation

1.1 Planungswille der Stadt Kelheim

Mit der Aufstellung des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 94 "Hohenpfahl – West – Erweiterung" /72/ beabsichtigt die Stadt Kelheim die Ausweisung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO sowie eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO im Süden von Kelheim an der Weltenburger Straße (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereichs der Planung

Der Geltungsbereich der Planung (vgl. Abbildung 2) beinhaltet im Mischgebiet MI sechs Bauparzellen, von denen drei bereits mit Wohngebäuden bebaut sind (MI-1, MI-2, MI-3). Auf den weiteren, näher an der Weltenburger Straße (St 2233) gelegenen Bauparzellen (MI-4, MI-5, MI-6) sollen mischgebietstypische Nutzungen in dreigeschossiger Bauweise entstehen.

Derjenige Bereich, der einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet WA zugeführt werden soll, umfasst zwölf Bauparzellen, in denen frei stehende Einzelwohnhäuser in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden sollen.

Die Erschließung erfolgt über die Mannheimer Straße nach Norden in die Weltenburger Straße.

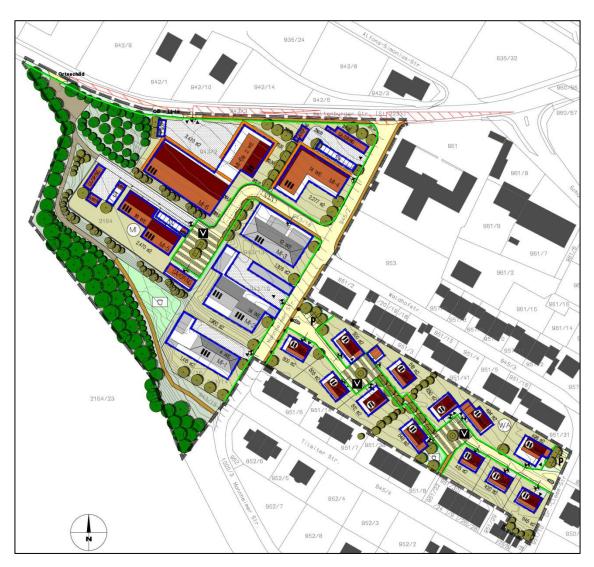


Abbildung 2: Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Kelheim /72/

1.2 Ortslage und Nachbarschaft

Im Norden der Planungsfläche verläuft die Weltenburger Straße (Staatsstraße 2233), an die sich der Donaupark Kelheim anschließt, in welchem verschiedene Betriebe ansässig sind. Während im Westen und Südwesten ein großflächiger Waldbestand zu finden ist, grenzt im Süden und Südosten bestehende Wohnbebauung an. Vgl. Abbildung 1 in Kapitel 1.1.



2 Aufgabenstellung

Es werden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Weltenburger Straße hervorgerufen werden.

Über einen Vergleich der prognostizierten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 /6/ ist zu prüfen, ob der Untersuchungsbereich den geplanten Nutzungsarten (MI/WA) zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Die diesbezüglich gegebenenfalls erforderlichen aktiven, planerischen und/oder passiven Schutzmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Planungsträger entwickelt und zur textlichen Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen.

3 Anforderungen an den Schallschutz

3.1 Lärmschutz im Bauplanungsrecht

Für städtebauliche Planungen empfiehlt das Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 /6/ schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen als "sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau" aufzufassen sind. Diese Orientierungswerte sollen nach geltendem und praktiziertem Bauplanungsrecht an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten oder besser unterschritten werden, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen und die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen:

Orientierungswerte OW der DIN 18005 [dB(A)]		
Bezugszeit	WA	MI
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55	60
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	45	50

Gemäß dem Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 sowie der gängigen lärmimmissionsschutzfachlichen Beurteilungspraxis werden

"die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen ... wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert."

Somit erfolgt z.B. keine Pegelüberlagerung der hier zu betrachtenden Geräuschentwicklungen durch öffentlichen Verkehrslärm mit denjenigen des gewerblich bedingten Lärms.

3.2 Die Bedeutung der Verkehrslärmschutzverordnung in der Bauleitplanung

Beim Bau und bei der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) /20/ mit den dort festgelegten Immissionsgrenzwerten (IGW) als rechtsverbindlich zu beachten. Diese Immissionsgrenzwerte liegen in der Regel um 4 dB(A) höher als die für die jeweilige Nutzungsart anzustrebenden Orientierungswerte (OW) des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005.

Sind im Falle eines Heranrückens schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Verkehrswege in der Bauleitplanung Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte nicht zu vermeiden, so werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV oftmals als Abwägungsspielraum interpretiert und verwendet, innerhalb dessen ein Planungsträger nach Ausschöpfung sinnvoll möglicher und verhältnismäßiger aktiver und/oder passiver Schallschutzmaßnahmen die vorgesehenen Nutzungen üblicherweise realisieren kann, ohne die Rechtssicherheit der Planung infrage zu stellen.

Sollen/müssen sogar Lärmbelastungen in Kauf genommen werden, die über die Immissionsgrenzwerte hinausgehen, so bedarf dies einer ganz besonders eingehenden und qualifizierten Begründung.

Immissionsgrenzwerte IGW der 16. BlmSchV [dB(A)]		
Bezugszeit	WA	MI
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	59	64
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	49	54

3.3 Lage und Schutzbedürftigkeit der maßgeblichen Immissionsorte

Die Lage der maßgeblichen Immissionsorte ist in den bisher genannten Regelwerken zwar nicht exakt gleichlautend definiert, inhaltlich sind diese Definitionen jedoch nahezu deckungsgleich. Stellvertretend wird hier die Beschreibung aus Anlage 1 zu § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung /20/ zitiert. Demnach liegen maßgebliche Immissionsorte im Freien entweder

o "vor Gebäuden in Höhe der Geschoßdecke (0,2 m über der Fensteroberkante) des zu schützenden Raumes"

oder

o "bei Außenwohnbereichen in 2 m über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche."

Als schutzbedürftig benennt die DIN 4109 /13/ insbesondere Aufenthaltsräume wie zum Beispiel Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Unterrichtsräume und Büroräume. Als nicht schutzbedürftig werden üblicherweise Küchen, Bäder, Abstellräume sowie Treppenhäuser angesehen, weil diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind.

Abgesehen von den Immissionsorten vor den Gebäuden sollte im Rahmen von Bauleitplanungen zusätzliches Augenmerk zumindest auf die Geräuschbelastung der Außenwohnbereiche (zum Beispiel Terrassen) und nach Möglichkeit auch anderer Freiflächen gelegt werden, die dem Aufenthalt und der Erholung von Menschen dienen sollen (zum Beispiel private Grünflächen).

4 Emissionsprognose

Berechnungsregelwerk

Die Emissionsberechnungen werden nach den Regularien der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90" /15/ vorgenommen.

• Relevante Schallquellen

Das Planungsgebiet liegt im Geräuscheinwirkbereich der Weltenburger Straße (Staatsstraße 2233).

Verkehrsbelastungen im Jahr 2010 /69/

Verkehrsbelastungen im Jahr 2010			
1. St 2233 Zählstelle Nr. 71379595 (KEH 7 Eining – St 2230 KV Kelheim)	DTV	М	р
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	2 224	135	4,7
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	2.324	21	5,9

DTV:durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke [Kfz/24 h] M:....maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h]

p:maßgebender Lkw-Anteil [%]

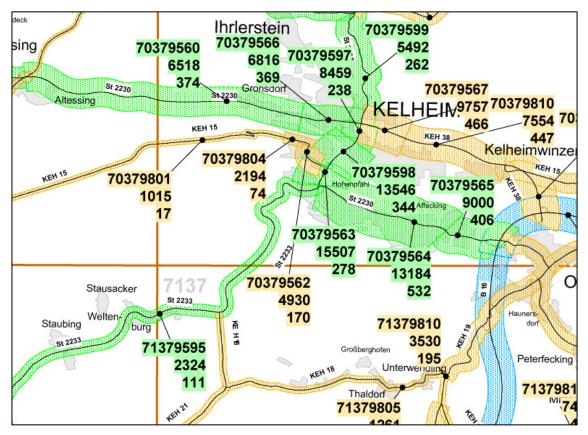


Abbildung 3: Auszug aus der Verkehrsmengenkarte 2010 für den Landkreis Kelheim /69/



• Prognosehorizont für das Jahr 2025

Der Prognosehorizont für das Jahr 2025 wird über einen Verkehrszuwachs von 21 % bei stagnierendem Lkw-Anteil ermittelt. Somit kommen im Rahmen der vorliegenden Schallschutzuntersuchung die folgenden Verkehrsbelastungen zum Tragen:

Verkehrsbelastungen im Jahr 2010			
1. St 2233 Zählstelle Nr. 71379595 (KEH 7 Eining – St 2230 KV Kelheim)	DTV	М	р
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	2.012	164	4,7
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	2.812	26	5,9

DTV:durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke [Kfz/24 h] M:maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h]

p:maßgebender Lkw-Anteil [%]

• <u>Straßensteigungen</u>

Die für die Weltenburger Straße abschnittsweise notwendigen Steigungszuschläge D_{Stg} werden nicht generell angegeben, sondern in Abhängigkeit von der jeweiligen Straßenlängsneigung ermittelt und direkt in die Berechnungen integriert.

• Zulässige Höchstgeschwindigkeiten

Ab der Ortstafel gilt gemäß /71/ im Innerortsbereich eine zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h. Außerhalb ist eine Geschwindigkeit von 100 km/h zulässig.

Emissionsdaten

Emissionskennwerte nach den RLS-90				-	
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	М	р	Vzul	DstrO	L _{m,E}
1. Weltenburger Straße 100 km/h	164	4,7	100	0,0	60,8
2. Weltenburger Straße 50 km/h	164	4,7	50	0,0	55,9
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	М	р	V _{zul}	D _{StrO}	L _{m,E}
1. Weltenburger Straße 100 km/h	26	5,9	100	0,0	53,0
2. Weltenburger Straße 50 km/h	26	5,9	50	0,0	48,4

M: maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h]

p: maßgebender Lkw-Anteil [%]

vzul: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw (Lkw werden 'automatisch' behandelt) [km/h]

Dstro: Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen [dB(A)]

L_{m,E}: Emissionspegel [dB(A)]



5 Immissionsprognose

Vorgehensweise

Die Durchführung der Schallausbreitungsberechnungen erfolgt nach den Berechnungsvorschriften der "RLS-90" /15/.

Der Geländeverlauf im Untersuchungsgebiet wird anhand der vorliegenden Geländedaten /70/ vollständig digital nachgebildet und dient der richtlinienkonformen Berechnung der auf den Schallausbreitungswegen auftretenden Pegelminderungseffekte.

Abschirmung und Reflexion

Neben den Beugungskanten, die aus dem digitalen Geländemodell resultieren, fungieren die gemäß /72/ geplanten Haupt- und Nebengebäude sowie die Bestandsgebäude inner- und außerhalb des Geltungsbereichs als pegelmindernde Einzelschallschirme. Ortslage und Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude stammen aus einem digitalen Gebäudemodell des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung /70/.

An Baukörpern auftretende Immissionspegelerhöhungen durch Reflexionen erster Ordnung werden über eine vorsichtige Schätzung der Absorptionsverluste von 1 dB(A) berücksichtigt, wie sie an glatten unstrukturierten Flächen zu erwarten sind.

Berechnungsergebnisse

Unter den geschilderten Voraussetzungen lassen sich im Geltungsbereich der Planung Verkehrslärmbeurteilungspegel prognostizieren, wie sie auf Plan 1 bis Plan 5 in Kapitel 9 getrennt nach Tag- und Nachtzeit und nach den planungsrelevanten Geschossebenen dargestellt sind.



6 Schalltechnische Beurteilung

6.1 Schallschutzziele im Städtebau bei öffentlichem Verkehrslärm

Primärziel des Schallschutzes im Städtebau ist es, im Freien

1. tagsüber und nachts unmittelbar vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 /13/ ("Fassadenbeurteilung")

sowie

2. vornehmlich während der Tagzeit in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (zum Beispiel Terrassen, Wohngärten)

der geplanten Bauparzellen für Geräuschverhältnisse zu sorgen, die der Art der vorgesehenen Nutzung gerecht werden.¹

Zieht man als Grundlage zur diesbezüglichen Quantifizierung die Orientierungswerte der DIN 18005 (vgl. Kapitel 3.1) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV heran (vgl. Kapitel 3.2), so lässt sich der vorliegende Bebauungsplan wie folgt beurteilen:

6.2 Geräuschsituation während der Tagzeit

• Geplantes Wohngebiet

Plan 1 in Kapitel 9 zeigt die während der Tagzeit prognostizierten Verkehrslärmbeurteilungspegel auf einem Höhenniveau von 2,0 Metern über Gelände nach /20/ und dient der Beurteilung der Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen sowie insbesondere in den Außenwohnbereichen.

Unter der realitätsnahen Annahme, dass sich diese schutzbedürftigen Außenwohnbereiche aus Gründen der Besonnung im Süden oder Westen an die geplanten Wohnbaukörper anschließen werden, kann unter den vorliegenden Bedingungen festgestellt werden, dass der während der Tagzeit in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert **OW**_{WA,Tag} = **55** dB(A) flächendeckend eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten wird.

Somit entspricht die Geräuschsituation tagsüber im Freien in vollem Umfang den Anforderungen, die entsprechend den Ausführungen in Kapitel 3.1 und 6.1 im Städtebau an die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen und in den Außenwohnbereichen eines allgemeinen Wohngebiets gestellt werden.

Seite 11 von 22

Projekt: KEH-2710-01 / 2710-01_E01 vom 10.06.2014

¹ Nachrangige Bedeutung kommt in der Bauleitplanung dem passiven Schallschutz, d.h. der Sicherstellung ausreichend niedriger Pegel im Inneren geschlossener Aufenthaltsräume, zu. Diesen ohnehin notwendigen Schutz vor Außenlärm decken die diesbezüglich baurechtlich eingeführten und verbindlich einzuhaltenden Mindestanforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" /13/ ab.



• Geplantes Mischgebiet

Wie aus Plan 3 in Kapitel 9 ersichtlich ist, wird der nach Teil 1 zu Beiblatt 1 der DIN 18005 in einem Mischgebiet tagsüber anzustrebende Orientierungswert **OW**_{MI,Tag} = **60 dB(A)** vor den West- und Südfassaden auch auf Höhe der Obergeschosse **gesichert eingehalten**, so dass die hier bereits bestehenden (MI-1, MI-2, MI-3) sowie eventuell neu entstehende Balkone (MI-4, MI-5, MI-6) als schutzbedürftige Außenwohnbereiche eine dem Nutzungszweck angemessene Aufenthaltsqualität bieten können.

6.3 Geräuschsituation während der Nachtzeit unmittelbar vor den Fassaden

• Geplantes Wohngebiet

Wie aus Plan 4 und Plan 5 in Kapitel 9 hervorgeht, stellt sich die Verkehrslärmbelastung während der Nachtzeit auch auf Höhe der Obergeschosse durchwegs positiv dar: Aufgrund der vorliegenden Entfernungs- und Abschirmungsverhältnisse wird der in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert **OW**_{WA,Nacht} = **45 dB(A) im gesamten Planungsgebiet eingehalten** bzw. sogar deutlich um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Festsetzungen zum Schallschutz sind somit nicht erforderlich.

• Geplantes Mischgebiet

Der nachts in einem Mischgebiet anzustrebende Orientierungswert **OW**_{MI,Nacht} = **50 dB(A)** wird vor den der Weltenburger Straße (St 2233) zugewandten Nordwest- und Nordostfassaden der auf den Parzellen MI-4, MI-6 und MI-6a geplanten Baukörper lediglich **abschnittsweise um 1 – 3 dB(A)** überschritten. Vor allen anderen Fassaden dieser und auch der weiteren geplanten respektive bestehenden Gebäude ist aufgrund der Baukörpereigenabschirmung bzw. der größeren Entfernung zur Weltenburger Straße eine vollumfängliche Einhaltung des Orientierungswertes zu konstatieren. Auch der im Zuge der Abwägung gegebenenfalls zu betrachtende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV **IGW**_{MI,Nacht} = **54 dB(A)** bleibt **eingehalten**.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel als Lärmschutzwände) kommen insbesondere deshalb, weil lediglich Teilbereiche der geplanten Mischgebietsfläche von erhöhten Verkehrslärmimmissionen betroffen sind, nicht in Betracht. Für die auf den Parzellen MI-4, MI-6 und MI-6a geplanten Gebäude wird vielmehr eine **lärmabgewandte Grundrissorientierung** empfohlen. Das heißt, deren Wohnungsgrundrisse sollten nach Möglichkeit so organisiert werden, dass in den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassaden(abschnitten) in den Obergeschossen keine Außenwandöffnungen (zum Beispiel Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind. Lässt sich diese Forderung nicht vollständig verwirklichen, so verbleibt lediglich noch **klassisch passiver Schallschutz**, welcher sich entgegen der landläufigen Meinung weniger auf – baurechtlich ohnehin erforderliche – ausreichend dimensionierte Schallschutzverglasungen bezieht, als vielmehr auf die Notwendigkeit, im Inneren von Aufenthaltsräumen die gewünscht niedrigen Geräuschpegel bei gleichzeitig hinreichender Luftwechselrate sicherzustellen. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen die von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Räume i.d.R. mit



entsprechend schallgedämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden, oder es sind andere im Ergebnis gleichwertige bauliche Lösungen für diese Problematik zu erarbeiten. Beispiele für derartige Möglichkeiten sind Wintergärten, Laubengänge oder vorgehängte Glasfassaden bzw. Glaselemente mit ausreichender Pegelminderung durch Abschirmung bzw. Beugung.

Der aus diesen Überlegungen heraus entwickelte Vorschlag zur Festsetzung von Grundrissorientierung und passivem Schallschutz (vgl. Kapitel 7.1) muss selbstredend nur dann umgesetzt werden, wenn auf den genannten Parzellen im Mischgebiet Wohngebäude errichtet werden. Sollten dort hingegen Büro- oder Verwaltungsgebäude entstehen, so sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig, weil sich deren Nutzung sich auf die Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) beschränken würde und bei reinen Tagaufenthaltsräumen in diesem Zusammenhang nach ständiger Rechtsprechung Stoßlüftung durchaus zumutbar ist.

Da bereits ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) gesunder und ungestörter Schlaf bei geöffneten bzw. gekippten Fenstern nicht mehr gewährleistet ist, wird für die Dimensionierung des Umfangs der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf den in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswert abgestellt.



7 Schallschutz im Bebauungsplan

7.1 Musterformulierung für die textlichen Festsetzungen

Um den Erfordernissen des Schutzes vor Verkehrslärmimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung gerecht zu werden, empfehlen wir, sinngemäß die nachstehende Festsetzung zum Schallschutz textlich und/oder zeichnerisch im Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 94 "Hohenpfahl – West - Erweiterung" der Stadt Kelheim zu verankern:

• Festsetzung für das Mischgebiet: Grundrissorientierung und passiver Schallschutz

Falls auf den Parzellen MI-4, MI-6 oder MI-6a Wohnbaukörper errichtet werden, so sind deren Wohnungsgrundrisse in den Obergeschossen nach Möglichkeit so zu organisieren, dass in den entsprechend gekennzeichneten Fassaden keine zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendigen Außenwandöffnungen (zum Beispiel Fenster, Türen) zu liegen kommen. Anderenfalls sind die Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFeq} \sim 20$ dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.



Abbildung 4: Lageplan mit Kennzeichnung der relevanten Fassaden (abschnitte)



7.2 Musterformulierung für die Begründung

Im Rahmen der Aufstellung des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 94 "Hohenpfahl – West - Erweiterung" durch die Stadt Kelheim wurden durch das Sachverständigenbüro "hoock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 10.06.2014 Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Weltenburger Straße (St 2233) hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90" auf Grundlage der im Verkehrsmengen-Atlas Bayern (Verkehrszählungen 2010) für die relevante Zählstellennummer angegebene Verkehrsbelastung sowie einer Verkehrszunahme von 21 % als Planungshorizont für das Jahr 2025 vorgenommen.

Die ermittelten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel wurden mit den gemäß Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 in einem allgemeinen Wohngebiet respektive in einem Mischgebiet anzustrebenden Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich den vorgesehenen Nutzungsarten zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) wird sowohl der in einem allgemeinen Wohngebiet als auch in einem Mischgebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag} = 55 \, dB(A)$ und $OW_{MI,Tag} = 60 \, dB(A)$ auf den Freiflächen und schutzbedürftigen Außenwohnbereichen flächendeckend eingehalten bzw. großteils sogar deutlich unterschritten.

Nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr wird der anzustrebende Orientierungswert auf der geplanten Wohngebietsfläche ebenfalls vollumfänglich eingehalten. Im Mischgebiet hingegen wird der Orientierungswert $OW_{MI,Nacht}=50~dB(A)$ auf den Parzellen MI-4, MI-6 und MI-6a abschnittsweise um 1 – 3 dB(A) überschritten. Auf den weiteren Parzellen ist aufgrund der Baukörpereigenabschirmung bzw. der größeren Entfernung zur Weltenburger Straße eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele gegeben.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel als Lärmschutzwände) unter den vorliegenden Bedingungen nicht in Betracht kommen, wird für die von relevanten Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Baukörper eine lärmabgewandte Grundrissorientierung festgesetzt. Wo sich diese Forderung in Einzelfällen nicht umsetzen lässt, muss auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für die dem Schlafen dienenden Räume in den Obergeschossen zurückgegriffen werden. Weil bereits ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) gesunder und ungestörter Schlaf bei geöffneten bzw. gekippten Fenstern nicht mehr gewährleistet ist, werden diese Maßnahmen bereits für diejenigen Fassaden(abschnitte) festgelegt, vor denen der nachts in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert überschritten wird.



8 Zitierte Unterlagen

- 6. Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
- 13. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989
- 15. Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90
- 20. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) vom 12.06.1990
- 69. Verkehrsmengen-Atlas Bayern (Straßenverkehrszählungen 2010), Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren
- 70. Digitales Gelände- und Gebäudemodell, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München
- 71. Fernmündliche Angaben des Ingenieurbüros KomPlan zur zulässigen Geschwindigkeit auf der Weltenburger Straße vom 10.3.2014 (Hr. Bauer, Fr. Aigner)
- 72. Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 94 "Hohenpfahl West Erweiterung" der Stadt Kelheim, Stand: 19.03.2014, Planung: KomPlan, Ingenieurbüro für kommunale Planungen, 84028 Landshut

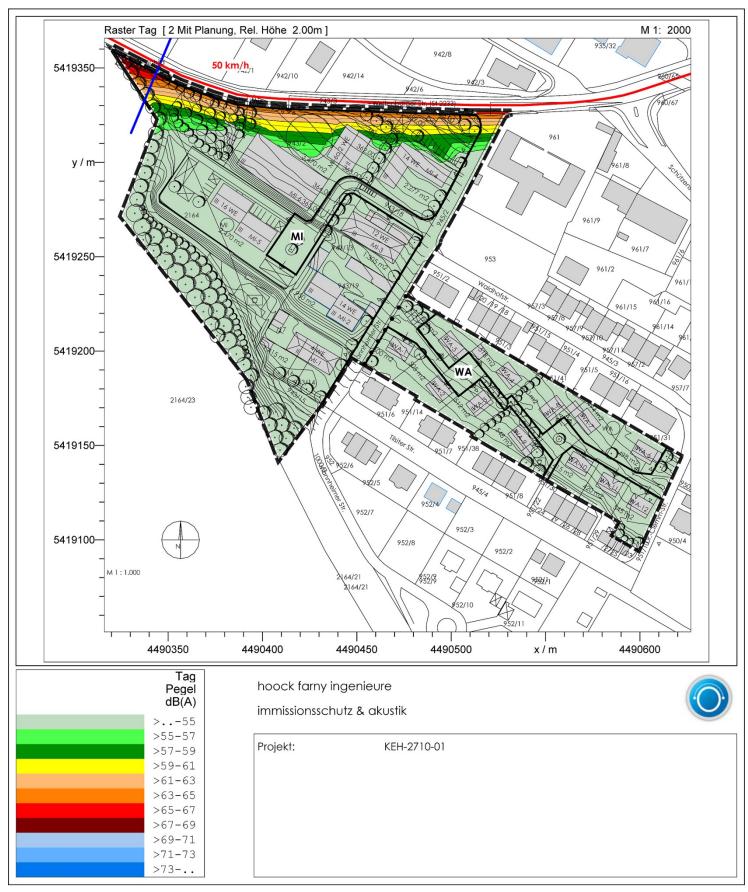


9 Anhang

Projekt: KEH-2710-01 / 2710-01_E01 vom 10.06.2014

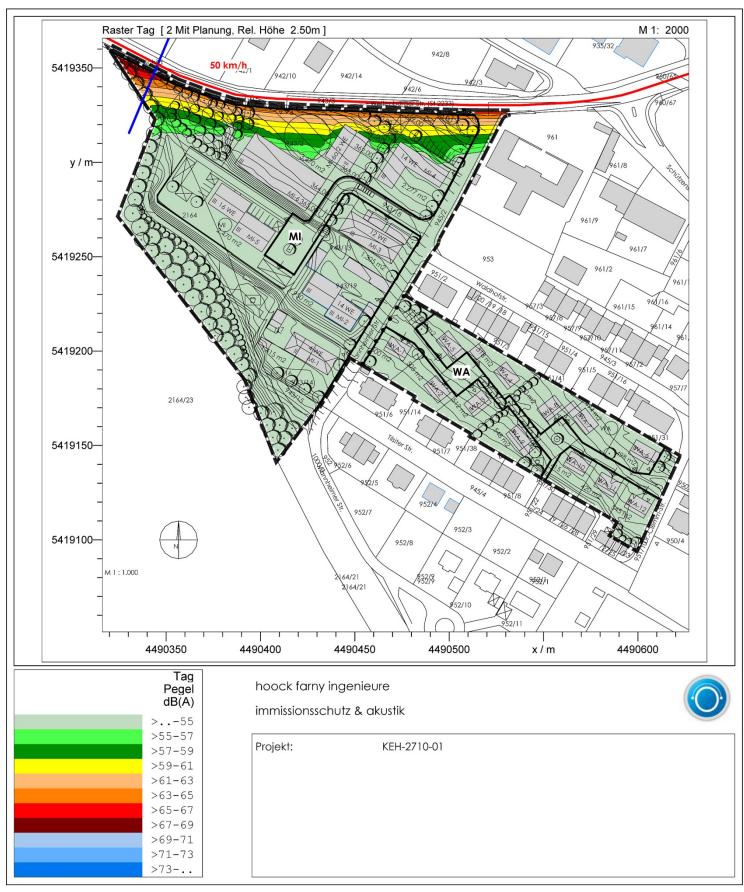


Plan 1 Verkehrslärmbeurteilungspegel, Tagzeit in 2,0 m über GOK



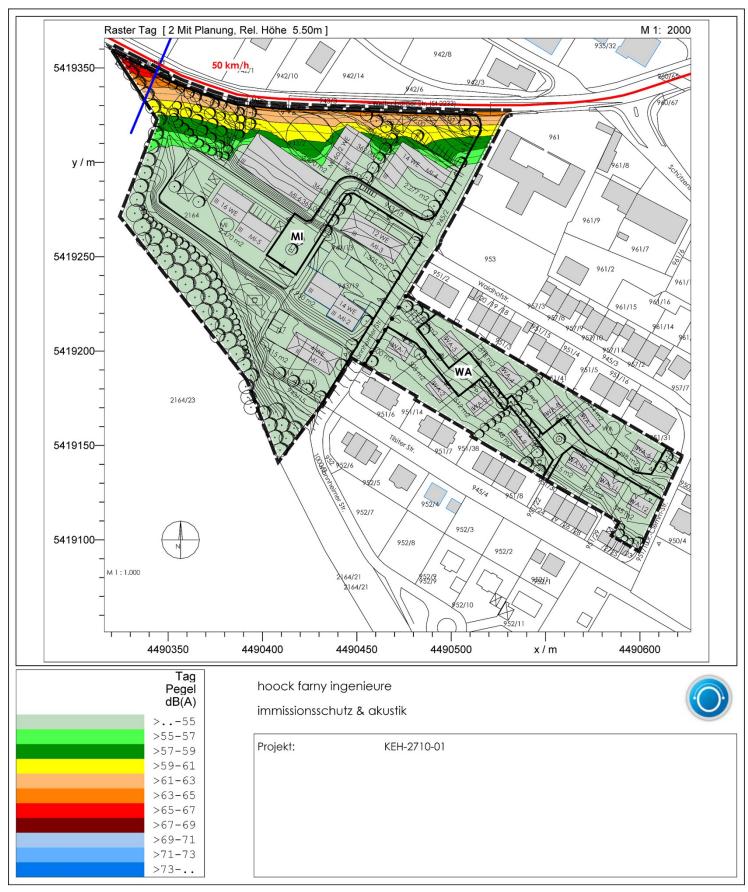


Plan 2 Verkehrslärmbeurteilungspegel, Tagzeit in 2,5 m über GOK



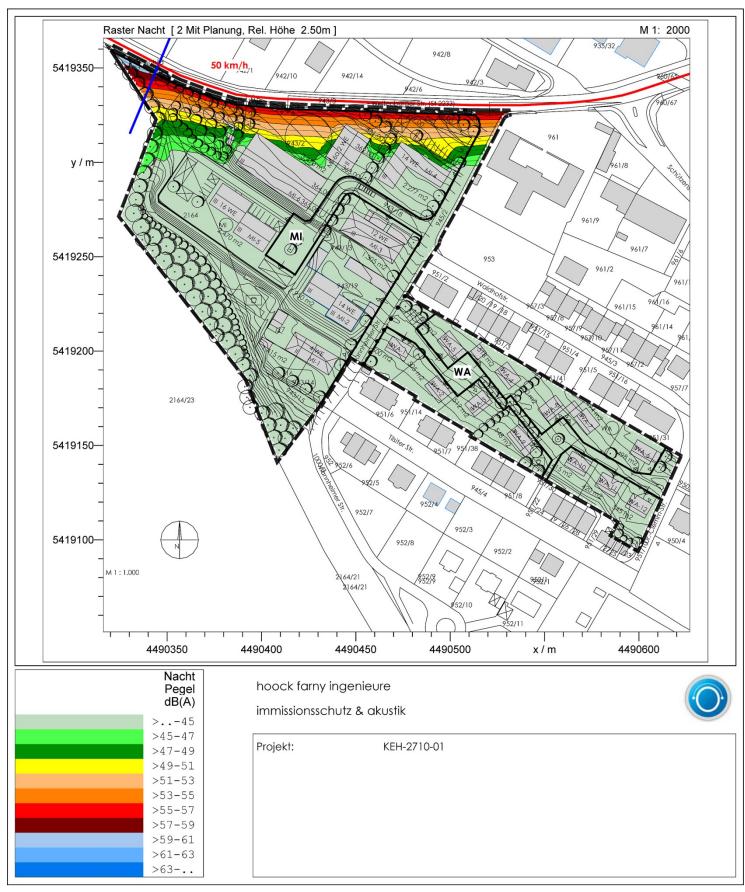


Plan 3 Verkehrslärmbeurteilungspegel, Tagzeit in 5,5 m über GOK



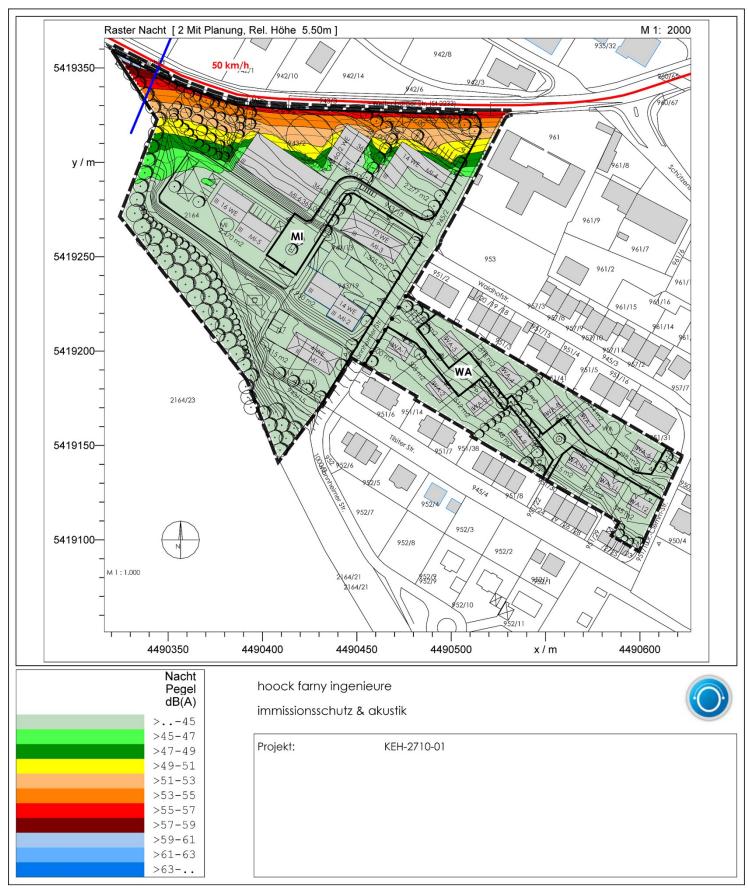


Plan 4 Verkehrslärmbeurteilungspegel, Nachtzeit in 2,5 m über GOK





Plan 5 Verkehrslärmbeurteilungspegel, Nachtzeit in 5,5 m über GOK



ANLAGE 2

Bestandskarte

BBP/GOP 94 HOHENPFAHL-WEST ERWEITERUNG -DECKBLATT NR. 01

BESTANDSKARTE



LEGENDE

VEGETATIONSSTRUKTUREN / NUTZUNGEN

ROHBODENSTANDORTE

Schotterfläche mit fortgeschrittenem Bewuchs Gehötzsukzession (u. a. Weiden, Kiefern, Pappeln, Sommer-Flieder) und Arten wie u. a. Land-Reitgras, Wilde Möhre, Huflatlich

Schotterfläche mit lückigem Bewuchs

anstehender Fels mit lückigem Bewuchs

ERGÄNZENDE DARSTELLUNGEN



Geltungsbereich Gebäude, Bestand



Flurstücksgrenze mit Flurnummer

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 94 Hohenpfahl-West Erweiterung Deckblatt Nr. 01

STADT REGIERUNGSBEZIRK

KELHEIM NIEDERBAYERN

BESTANDSKARTE

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon: 0871/61091 Fax: 0871/630664 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. (ng. (FH) D. Maroski Landschlasteritists F. Bauer
Planungsträger	Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim
Maßstab	Lageplan M 1:1.000
Stand	07.03.2014



rbeitung	März 2014	Bu
ndert .ss:		