

# B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN

## D E C K B L A T T N R . 3 3

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: 28.03.2022 – Entwurf

---

Projekt Nr.:21-1307\_FNP/LP\_D





# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	VORBEMERKUNG ..... 5
2	VERANLASSUNG..... 5
3	PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN – PLANUNGSVORGABEN ..... 6
3.1	Landesentwicklungsprogramm..... 6
3.2	Regionalplan..... 7
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm ..... 7
3.4	Biotopkartierung Bayern Flachland ..... 7
3.5	Artenschutzkartierung ..... 7
3.6	Aussagen zum Artenschutz..... 7
3.7	Geländeverhältnisse/Topographie/Geogefahren ..... 8
4	VERKEHR ..... 8
5	IMMISSIONSSCHUTZ..... 8
5.1	Verkehrslärm ..... 9
5.2	Gewerbelärm..... 9
5.3	Sport- und Freizeitlärm ..... 9
5.4	Landwirtschaftliche Immissionen ..... 9
6	VER- UND ENTSORGUNG ..... 10
6.1	Wasserversorgung ..... 10
6.2	Schmutzwasserbeseitigung ..... 10
6.3	Niederschlagswasserbeseitigung..... 10
6.4	Grundwasser ..... 10
6.5	Hochwasser..... 10
6.6	Energieversorgung..... 11
6.7	Abfallentsorgung ..... 11
6.8	Telekommunikation..... 11
7	ALTLASTEN..... 12
8	DENKMALSCHUTZ..... 12
8.1	Bodendenkmäler ..... 12
8.2	Baudenkmäler ..... 12
9	BRANDSCHUTZ..... 13
10	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE..... 13
10.1	Bestandsbeschreibung ..... 13
10.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ..... 14
10.3	Umweltbericht..... 14
11	VERFAHRENSHINWEISE ..... 15
12	VERWENDETE UNTERLAGEN ..... 16

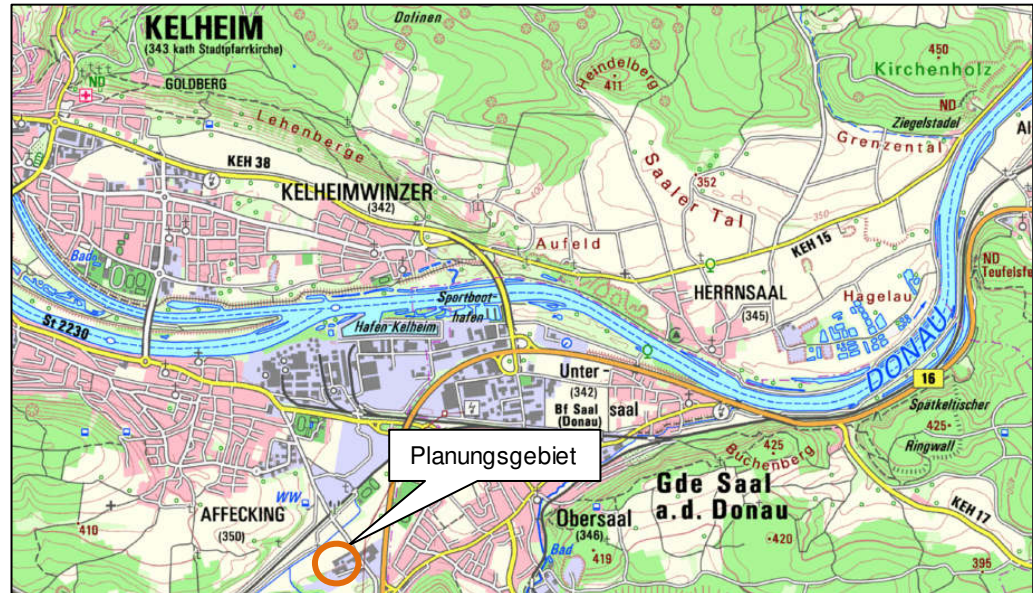


## 1 VORBEMERKUNG

Die Stadt Kelheim hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 33 fortzuschreiben.

Bei der aktuellen Änderung handelt es sich um Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO.

### Lage im Raum



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (verändert, o.M.)

## 2 VERANLASSUNG

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Deckblattes Nr. 33 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist es, auf einer im Außenbereich liegenden Fläche die Schaffung eines Baurechtes zur Erweiterung des bestehenden Kreisbauhofes zu ermöglichen. Das Planungsgebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Durch die Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen werden.

Die Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan soll von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet geändert werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 353/11 sowie Fl.Nr. 353/10 (Teilfläche) der Gemarkung Affecking mit einer Gesamtfläche von ca. 2.751 m<sup>2</sup> und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 353/6 der Gemarkung Affecking;
- Im Westen: Östliche Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 356/2 und 352 der Gemarkung Affecking;
- Im Süden: Nördliche Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 334 und 339 der Gemarkung Affecking;
- Im Osten: Westliche Gebäudegrenzen der Fl.Nr. 353/10 der Gemarkung Affecking

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN – PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept 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 aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet die Stadt Kelheim nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Die Kreisstadt Kelheim wird als Mittelzentrum mit zentralörtlichen Aufgaben zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ausgewiesen. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten soll hier auch ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot bereitgestellt werden. Folgende Grundsätze und Ziele des LEP sind für diese Planung relevant:

##### 3.1 **Flächensparen**

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

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

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 14 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen. Zudem handelt es sich um eine kleinflächige Erweiterung des Kreisbauhofes, die nur am vorliegenden Standort sinnvoll ist.

##### 3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

Die Gewerbefläche befindet sich in Ortsrandlage. Ein entsprechendes Potenzial der Innenentwicklung steht nicht zur Verfügung. Zudem handelt es sich wie oben bereits erwähnt um eine kleinflächige Erweiterung des Kreisbauhofes, die nur am vorliegenden Standort sinnvoll ist.

##### 3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

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

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

Es handelt sich um einen angebundenen Standort, da im Süden und Osten weitere Gewerbeflächen anschließen.

### 3.2 Regionalplan

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

Konkrete Aussagen zum Geltungsbereich selbst werden im Regionalplan nicht getroffen.

### 3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Überarbeitung selbst werden im Arten- und Biotopschutzprogramm weder lokal bedeutsame noch überregional bedeutsame Biotopflächen genannt. Folgende Ziele werden für das Planungsgebiet dargestellt:

#### Ziele Trockenstandorte

Es lassen sich für den Geltungsbereich die Aussagen zur allgemeinen Förderung von Trockenstandorten durch Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Hecken säumen in den strukturarmen Ackerlandschaften des Landkreises, ausgehend von den Restbeständen bestehender Mager- und Trockenstandorte ableiten.

#### Ziele Wälder und Gehölze

In Bezug auf Erhaltung und Optimierung von Gehölzen wird als Ziel für das Planungsgebiet angegeben: Förderung von Hecken und Feldgehölzen in den Agrarlandschaften der Albhochfläche und des Donau-Isar-Hügellandes; Ergänzung, Optimierung und Neuschaffung von Biotopstrukturen.

### 3.4 Biotopkartierung Bayern Flachland

Im Planungsbereich und auch in seiner Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

### 3.5 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung bekannt.

### 3.6 Aussagen zum Artenschutz

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

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Da die bestehenden Gebäude des Gewerbegebietes im Süden und im Osten angrenzen und die nördlich genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen überwiegend ackerbaulich in Form von Maisanbau genutzt werden und die potentielle Erweiterungsfläche überwiegend intensiv genutzt wird ist ein Vorkommen von Bodenbrütern an der Stelle eher unwahrscheinlich.

Die Gehölzstrukturen in Form von Einzelgehölzen im Überschneidungsbereich der Erweiterungsfläche mit dem bestehenden Betriebsgelände innerhalb des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich ein Lebensraumpotenzial für gehölz-/ gebüschbrütende Vogelarten dar. Weiterhin kann grundsätzlich ein Lebensraumpotenzial für Fledermausarten (i. W. als Jagdhabitat) bestehen. Stammanrisse oder frostfreie Höhlen sind waren bei der Ortseinsicht im Herbst 2021 nicht ersichtlich.

### Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Bei Rodungsarbeiten ist unbedingt darauf zu achten, dass die Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen, da diese Gehölzstrukturen ein Nahrungs- und potentielles Bruthabitat für Garten- und Heckenbewohner darstellen.

### Fazit

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

## 3.7 Geländeverhältnisse/ Topographie/ Geogefahren

Das Gelände des Geltungsbereiches liegt im Norden auf ca. 346,7 m ü.N.N. und steigt nach Süden zunächst gering, dann stärker auf ca. 352 m ü.N.N. an.

### Geogefahren

Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann Frau Susanne Bonitz, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Referat 102, Tel. 09281/1800-4723 konsultiert werden.

## 4 VERKEHR

### Örtlicher / Überörtlicher Straßenverkehr

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes ist über die *Abensberger Straße* bzw. über den Betrieb des Kreisbauhofes selbst angebunden.

### Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Es besteht Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Nächstgelegene Haltstelle liegt im Osten an der *Abensberger Straße*, Abzweigung Am Heidacker.

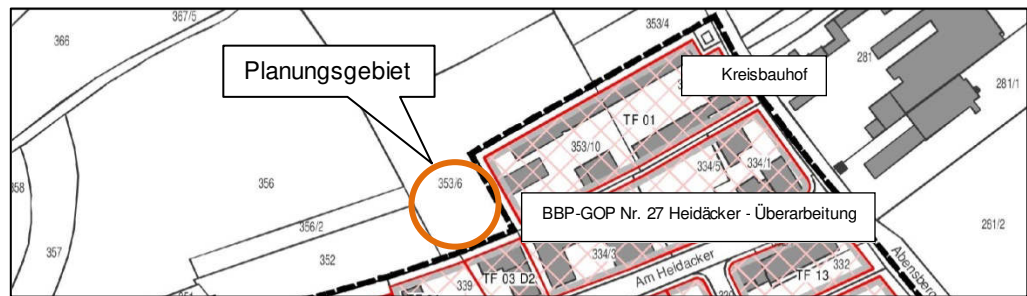
## 5 IMMISSIONSSCHUTZ

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

In vorliegendem Fall handelt es sich um die Erweiterung des Kreisbauhofes in Richtung Westen. Der Kreisbauhof selbst liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 „Heidäcker – Überarbeitung“ welcher am 20.04.2020 gesetzt wurde. Im Zuge des Verfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung 6708.0/2019-AS des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster, vom 20.08.2019 angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem/ im Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können. Für die nun vorliegende Erweiterung werden nun diese Erkenntnisse und Ergebnisse ebenfalls herangezogen. Auf den Anhang der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 „Heidäcker – Überarbeitung“ wird verwiesen.



Emmissionskontingentflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 Heidäcker – Überarbeitung



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Original Maßstab 1:400; Darstellung unmaßstäblich)

### 5.1 Verkehrslärm

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches an das bestehende Gewerbegebiet zu erwarten. Von einer unzumutbaren Lärmbelastung wird jedoch nicht ausgegangen. Aufgrund dessen, dass der Geltungsbereich mit über 300 m weit genug von der B16 entfernt ist sind keine entsprechenden Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Diese wären mit zur Tagzeit mit 50 m und zur Nachtzeit mit 100 m Abstand erforderlich.

### 5.2 Gewerbelärm

Die festgesetzten Emissionskontingente nehmen Bezug auf die im Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 Heidäcker – Überarbeitung festgesetzten Werte hinsichtlich des Kreisbauhofs und bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und der Vorbelastung eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden.

### 5.3 Sport- und Freizeitlärm

Emissionen durch Sport und Freizeitlärm verursacht durch Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten, da derartige Anlagen nicht geplant bzw. vorhanden sind.

### 5.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftlich genutzte Anwesen selbst grenzen nicht unmittelbar an den Planungsbereich heran. Immissionen haben aufgrund der ausgewiesenen Nutzungen als Gewerbegebiet selbst ohnehin nur untergeordnete Schutzwirkung. Mit zeitlich bedingten Immissionen durch die Bewirtschaftung der, an das geplante Baugebiet sonstigen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss jedoch gerechnet werden und sind innerhalb von Gewerbeflächen zu dulden. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Geruchsmissionen im zulässigen Bereich können auch innerhalb des Gewerbegebietes auftreten. Die zukünftigen Grundstücksbesitzer werden diesbezüglich in Kenntnis gesetzt.

## 6 VER- UND ENTSORGUNG

### 6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann über die städtische Wasserversorgungsanlage sichergestellt werden.

### 6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung kann an die vorhandene Kanalisation angebunden werden und ist insgesamt für den vorliegenden Bereich als gesichert zu betrachten.

### 6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Der vorliegende Untergrund innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht versickerungsfähig, daher ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den neu erstellten Regenwasserkanal vorgesehen. Zusätzlich sind zur Rückhaltung des Niederschlagswassers dezentrale Rückhaltungen auf den privaten Grundstücksflächen in Form von Regenwasserzisternen oder sonstigen Rückhaltevorrichtungen, wie Teichanlagen zu errichten.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

### 6.4 Grundwasser

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

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Kelheim – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt Landshut anzuzeigen.

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

### 6.5 Hochwasser

#### Überschwemmungsgebiete

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen.

#### Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* wird das Planungsgebiet im Nordwesten von einem wassersensiblen Bereich tangiert.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.

## 6.6 Energieversorgung

### Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes wird durch die *Stadtwerke Kelheim AG, Hallstattstraße 15, 93309 Kelheim*, gewährleistet.

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

#### Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. 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. Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

## 6.7 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Unternehmen und ist zudem über den Bestand des Kreisbauhofs gesichert.

## 6.8 Telekommunikation

### Deutsche Telekom

Für die Bereitstellung eventuell erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

*Deutschen Telekom Technik GmbH, Netzproduktion GmbH T NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg*

so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der *Bauherren-Hotline – 0800 33 01903* – angezeigt werden. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt. Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Hinweise:

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben. Die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

## 7 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

## 8 DENKMALSCHUTZ

### 8.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Bereich der vorgesehenen Gewerbegebietsausweisung nicht bekannt.

Auf den Art. 8. Abs. 1 und 2 DSchG wird dennoch verwiesen:

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 des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen näherem Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind keine Baudenkmäler registriert.

## 9 BRANDSCHUTZ

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 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

## 10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

### 10.1 Bestandsbeschreibung

#### Naturraum

Der Planungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *D 61 Fränkische Alb* (nach Ssymank) und darin innerhalb der naturräumlichen Untereinheit *082-A Hochfläche der Südlichen Frankenalb* (nach ABSP).

#### Geologie/Relief

Geologisch betrachtet ist das Planungsgebiet der geologischen Raumeinheit Südliche Frankenalb zuzuordnen. Der Planungsbereich ist entsprechend der geologischen Karte (M 1:500.000) geprägt durch Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde - vorwiegend Schluff bzw. Lehm.

Das Gelände des Geltungsbereiches liegt im Norden auf ca. 346,7 m ü.N.N. und steigt nach Süden zunächst gering, dann stärker auf ca. 352 m ü.N.N. an.

#### Boden

Bei dem anstehenden Boden im Planungsgebiet handelt es sich um lehmigen Sand. Nach der Bodenschätzung wird er mit einer Ackerzahl von 37 bewertet. Er zeichnet sich damit mit einer überwiegend geringen Ertragsfähigkeit aus. Zum Vergleich: Landkreisweit gilt hingegen eine durchschnittliche Ackerzahl von 51.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde, unter Wald meist podsolig, aus Sand (Flugsand) ausgebildet.

#### Vegetationsbestand

Die Geländebegehung fand im Herbst 2021 statt. Bei der Erweiterungsfläche selbst handelt es sich um strukturarmes Intensivgrünland. Im Überschneidungsbereich der Erweiterungsfläche mit dem bestehenden Betriebsgelände finden sich Gehölzstrukturen in Form von Einzelgehölzen. Dabei handelt es sich um mittelalte Obstgehölze und Ahorne.

## 10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen ein Ausgleichserfordernis abzuleiten, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Der erforderliche Kompensationsbedarf von ca. 1.376 m<sup>2</sup> wird für die auszugleichenden Gewerbeflächen von insgesamt ca. 2.751 m<sup>2</sup> aufgrund eines Kompensationsfaktors von 0,5 bei einer Zuordnung der Eingriffsschwere zu Typ A I erforderlich.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt. Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 1745, Gemarkung Saal an der Donau bereitgestellt. Es erfolgt die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes frischer Standorte sowie die Entwicklung einer artenreichen Staudenflur nasser Standorte. Neben Böschungsabflachungen entlang des *Fekinger Baches* werden zudem Erlen gepflanzt.

## 10.3 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Deckblattes und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Kelheim Deckblatt Nr. 33 verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

## 11 VERFAHRENSHINWEISE

Der Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Deckblatt mit der Nr. 33 wurde am 26.04.2021 gefasst.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der Zeitraum vom 25.11.2021 bis einschließlich 11.01.2022 festgelegt.

Die Öffentliche Auslegung für das Deckblatt Nr. 33 in der Fassung vom 28.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 01.06.2022 bis 08.07.2022 durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgt am \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

In allen nicht angesprochenen Belangen bleiben der rechtswirksame Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan der Stadt Kelheim mit den Deckblättern Nr. 01 bis 32 unberührt.

## 12 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

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

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

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

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

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

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

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

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist

### SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

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

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

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

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region11.de>