# BEGRÜNDUNG ZUR KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

# LINDACH

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



### PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim

1. Bürgermeister

# PLANUNG:

# KomPlan

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

Stand: 14.03.2016 Projekt Nr.: 13-0708\_OAS



# **INHALTSVERZEICHNIS**

# TEIL A) STÄDTEBAU

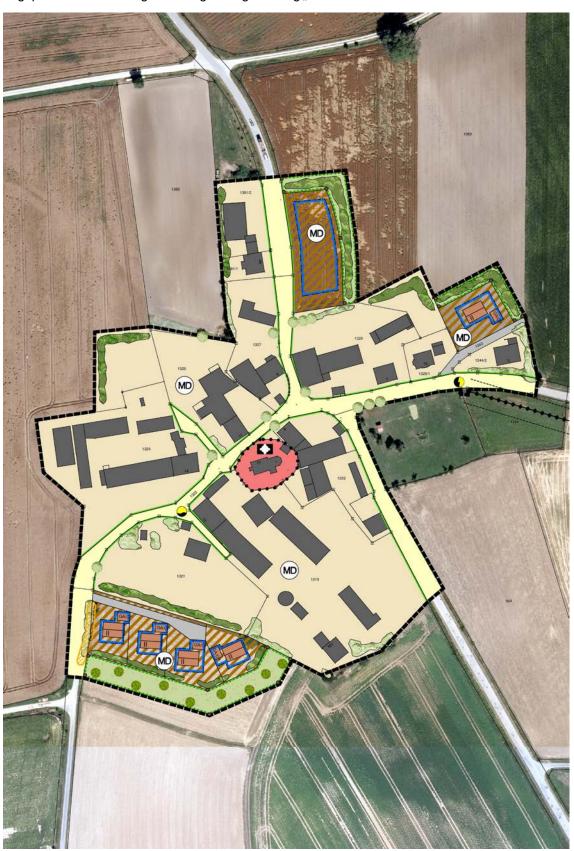
	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	SEITE
1	VERANLASSUNG	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3 3.1 3.2	PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN  Baurechtliche Situation  Planungsvorgaben  3.2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan  3.2.2 Übergeordnete Planungen  3.2.3 Artenschutzkartierung	7 7 7
4	VERFAHRENSHINWEISE	9
5	HINWEISE ZUR PLANUNG	10
6 6.1 6.2 6.3 6.4 6.5	Verkehrliche Erschließung Wasserwirtschaftliche Belange 6.2.1 Wasserversorgung 6.2.2 Abwasserbeseitigung 6.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung 6.2.4 Grundwasser 6.2.5 Hochwasser Abfallentsorgung Energieversorgung. Telekommunikation	.11 .11 .11 .11 .12 .12 .12 .13
7	ALTLASTEN	
8 8.1 8.2	DENKMALSCHUTZ  Bodendenkmäler  Baudenkmäler	. 15 . 16
9	BRANDSCHUTZ	17
10 10.1 10.2 10.3 10.4	IMMISSIONSSCHUTZ Straßenverkehrslärm. Gewerbelärm Sport- und Freizeitlärm. Geruchsimmissionen.  FIÄCHENBII ANZ	. 18 . 18 . 18

# TEIL B) GRÜNORDNUNG

		SEITE
12	ANLASS	. 20
13	NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG	. 20
13.1 13.2 13.3	Naturräumliche Gliederung Potentiell natürliche Vegetation Vorhandene Vegetation	. 20
13.4 13.5	Biotopausstattung/ Schützenswerte Lebensräume	21 21
13.6 13.7	Wasser Klima und Luft	
14	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG DER NATURGÜTER	. 22
15	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG (BILANZIERUNG)	. 23
15.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	23 24 24
15.2	15.1.4 Ermittlung und Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen	25 25 26
16	VERWENDETE UNTERLAGEN	. 28

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Lageplan der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Lindach"



Quelle: KomPlan (unmaßstäblich)

# TEIL A) STÄDTEBAU

### 1 VERANLASSUNG

Die Stadt Kelheim hat beschlossen, für den gesamten Ortsteil Lindach, eine städtebauliche Satzung zu erlassen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde durch die Stadt Kelheim am 11.11.2013 die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB befürwortet.

Die bestehende Siedlung Lindach befindet sich nordöstlich der Stadt Kelheim in einer Entfernung von ca. 5 km.

Ziel und Zweck der Planung ist es das Planungsgebiet als Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO), zur Einbeziehung der in der Vergangenheit über die bestehende Innenbereichssatzung hinausgewachsenen Bebauung und zur behutsamen Schaffung von Wohnraum für die Zukunft, auszuweisen.

Dem Ortsteil Lindach soll der erforderliche Spielraum für eine schonende städtebauliche Weiterentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren eingeräumt werden.

Durch die vorliegende Satzung sollen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für den gesamten Ortsteil erfasst und hinsichtlich des vorhandenen Bestandes sowie der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Es findet dabei Berücksichtigung, dass durch die nun vorliegende Satzung die bisher geltenden Planungen außer Kraft gesetzt werden.

Für die zukünftige Entwicklung stehen durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen an 3 Standorten im Ortsteil bis zu 6 neue Baugrundstücke zur Verfügung.

Darüber hinaus bestehen in Teilbereichen der vorhandenen Grundstücksflächen noch Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung der vorhandenen Nutzungen.

# 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung:

Flurnummern: 1319, 1321, 1322, 1324, 1325, 1327, 1329, 1329/1, 1332, 1333, 1343, 1344/2, 1351 (Teilfläche), 1353 (Teilfläche), 1362 (Teilfläche), 1381/1, 1381/2, 1382 (Teilfläche), 1383 (Teilfläche) je Gemarkung Kapfelberg.

Der Gesamtumgriff der Satzung erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von ca. 6,4 ha und beinhaltet den gesamten Ortsteil.



Quelle: KomPlan (unmaßstäblich)

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 3.1 Baurechtliche Situation

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben können Städtebauliche Satzungen, hier Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB, im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, in dem gleichzeitig von einer allgemeinen Umweltprüfpflicht abgesehen werden kann. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete) ist hierbei als zwingende Voraussetzung allerdings auszuschließen.

In vorliegendem Fall können als Voraussetzungen zur Aufstellung einer Klarstellungsund Ergänzungssatzung die Belange einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung mit der Einbeziehung der in der Vergangenheit über die bestehende Innenbereichssatzung hinausgewachsenen Bebauung und einer behutsamen Weiterentwicklung von Bauflächen erfüllt werden.

Außerdem gilt die Bedingung, dass es sich um keine sonstigen UVP-pflichtigen Vorhaben handelt, sowie keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben sind, da die vorliegende Situation die Änderung eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes beschreibt.

## 3.2 Planungsvorgaben

# 3.2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

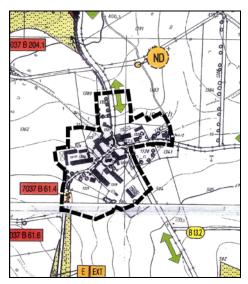
Die Stadt Kelheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Der Geltungsbereich der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Lindach ist darin größtenteils als Dorfgebiet MD festgesetzt. Die bestehenden, sowie geplanten Erweiterungsflächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

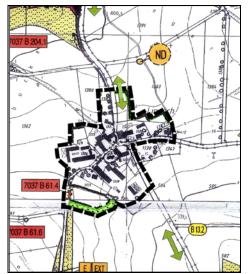
Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird parallel durch die Fortschreibung des Deckblattes Nr. 20 auf die Abgrenzung der städtebaulichen Satzung ausgerichtet und schafft somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen.



FNP Lindach- Bestand (verändert)

FNP Lindach - Fortschreibung (verändert)





LP Lindach- Bestand (verändert)

LP Lindach - Fortschreibung(verändert)

# 3.2.2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan der Region 11 – Planungsverband Regensburg gibt Auskunft darüber, dass die Stadt Kelheim als Mittelzentrum zentralörtliche Aufgaben, hinsichtlich der Versorgung in den Sparten Einzelhandel, Gesundheit, Soziales, Bildung und Behördenwesen sowie dem Angebot von attraktiven Arbeitsplätzen, obliegen.

Das Planungsgebiet liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013 wird das Bearbeitungsgebiet entsprechend der Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Weitere Vorgaben der Landes- und Regionalplanung liegen für den Planungsbereich nicht vor.

# 3.2.3 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist folgender Fundpunkt der Artenschutzkartierung bekannt:

FUNDORT ID	OBJEKT/LAGE	BESCHREIBUNG
466772 (Jahr 1986)	St. Vitus-Kirche	Lebensraum: Sonstiges/ohne Lebensraumangabe Vorkommen von: Großes Mausohr

Detaillierte naturschutzfachliche Aussagen zur aufgeführten Art sind unter Ziffer 14 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna dargestellt.

# 4 VERFAHRENSHINWEISE

Für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Lindach erfolgt das Planaufstellungsverfahren im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die Stadt Kelheim hat am 11.11.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wird im Zuge der öffentlichen Auslegung i. d. F. vom 11.08.2014, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2014 bis 17.11.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf II der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Lindach* in der Fassung vom 16.03.2015 wird nun gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2015 bis 02.10.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 23.11.2015

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom AG
- Energieversorgungsunternehmen E.ON Netz GmbH Parsberg
- E-Plus Mobilfunk GmbH
- Energienetze Südbayern GmbH
- Kabel-Deutschland GmbH
- Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Kelheim
- Landratsamt Kelheim Abt
- Abteilung BauordnungsrechtAbteilung Städtebau
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz
  - Abteilung Feuerwehrwesen-Kreisbrandrat
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Abfallrecht
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Stadt Kelheim Bauverwaltung
  - Stadtkämmerei
    - Hochbau Tiefbau
    - Ordnungsamt
- Vermessungsamt Abensberg
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Wasserversorgung Viehhausen/Bergmatting

### 5 HINWEISE ZUR PLANUNG

Durch die Aufstellung einer Klarstellung- und Ergänzungssatzung soll für den Ortsteil Lindach eine schonende städtebauliche geboten werden. Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist dabei gewährleistet.

Gleichzeitig sollen in diesem Zusammenhang relevante Belange der Grünordnung eine Berücksichtigung finden und auf die städtebaulichen Belange abgestimmt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die vorhandenen Gemeindeverbindungsstraßen und ist als gesichert zu betrachten. Die vorhandene Baustruktur ist geprägt durch eine Mischnutzung in Form einer Gemengelage von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe. Zusätzlich geplante bauliche Anlagen sollen sich dabei der Struktur der vorhandenen Anwesen anpassen. Dies wird auch in der Satzung durch getroffene Festsetzungen verankert.

Eine bauliche Entwicklung für den Ortsteil ist insgesamt an 3 Standorten für 6 zusätzliche Baugrundstücke vorgesehen. Diese Entwicklungsmöglichkeiten werden über den Einbezug einzelner Außenbereichsflächen geschaffen und liegen im südwestlichen und nordöstlichen Bereich der Satzung.

Darüber hinaus bestehen in Teilbereichen der vorhandenen Grundstücksflächen noch Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung der vorhandenen Nutzung.

Der Gesamtumgriff der Satzung beinhaltet eine Fläche von 63.660 m<sup>2</sup> und umfasst im Bestand 11 Anwesen sowie eine Gemeinbedarfsfläche für die bestehende Kirche.

Der Anteil der Erweiterung mit einer Fläche von ca. 7.500 m² liegt somit bei ca. 12 %. Dies stellt aus Sicht der Stadt Kelheim eine verträgliche Entwicklungsprognose dar und wird städtebaulich als durchaus sinnvoll beurteilt. Der Bedarf für den Ortsteil Lindach ist dadurch langfristig für die nächsten 15 Jahre abgedeckt.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die vorliegende Planung für den Ortsteil Lindach mit der in diesem Zusammenhang behutsamen Weiterentwicklung, sowohl aus städteplanerischen, als auch aus baurechtlichen Gesichtspunkten noch eine verträgliche Lösung darstellt, zumal die Belange der Grünordnung integriert sind und die geplanten Maßnahmen eine Verbesserung gegenüber dem vorhandenen Zustand ermöglichen sollen.

### 6 ERSCHLIESSUNG

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Ortsteiles Lindach erfolgt aus Richtung Süden über eine Gemeindeverbindungsstraße, die den Anschluss zur Stadt Kelheim herstellt und an die Kreisstraße KEH15 anbindet.

Die Erschließung der geplanten Baufläche im nordöstlichen Teilbereich des Umgriffs auf der Fl.-Nr. 1383 erfolgt über die bestehende private Erschließungsfläche, die Erschließung der südwestlichen Bauflächen auf Fl. Nr. 1353 über eine geplante private Erschließungsstraße (Stichstraße) und ist sichergestellt.

### 6.2 Wasserwirtschaftliche Belange

### 6.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Ortsteiles Lindach mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehhausen/Bergmattinger Gruppe, Schlossbergstraße 2, 93161 Sinzing/Alling und ist insgesamt als gesichert zu betrachten.

Die Baumaßnahmen und Erschließungsarbeiten für zusätzlich erforderliche Hausanschlüsse sind rechtzeitig zu koordinieren.

Wasserschutzgebiete sind durch den Umgriff der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht berührt.

### 6.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Planungsbereiches erfolgt im Trennsystem und ist über vorhandene Kanal- und Leitungstrassen bereits als gesichert zu betrachten.

Für die geplanten Erweiterungsflächen sind Hausanschlüsse zu erstellen und an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

Anfallendes Schmutzwasser wird über einen Hauptsammler nach Kapfelberg weitergeleitet und mündet in der Kläranlage in Bad Abbach.

# 6.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Innerhalb der Ortschaft Lindach besteht eine vorhandene Regenwasserkanalisation, die die Entwässerung der vorhandenen Baugrundstücksflächen im Ortsteil sicherstellt. Ob und in welchem Umfang ein Anschluss der zusätzlichen Bauflächen erfolgen kann ist im Zuge der Einzelbaugenehmigung über die hier erforderliche Entwässerungsplanung zu klären.

Die Entwässerung der anfallenden Niederschlagswässer hat nach Möglichkeit vorgeschaltet dezentral auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen. Es sind dabei bereits auf den privaten Grundstücksflächen Rückhaltevorrichtungen in Form von Zisternen, Schächten oder Mulden mit gedrosseltem Überlauf in den bestehenden Regenwasserkanal vorzusehen. Die Rückhaltungen sind ausreichend groß zu bemessen, dass nach Regenereignissen wieder mindestens die Hälfte des Gesamtvolumens zur Rückhaltung zur Verfügung steht.

Außerhalb des Ortsbereiches erfolgt die Entwässerung mit der Ableitung des Niederschlagswassers in Entwässerungsgräben, die in einen hier zur Verfügung stehenden Vorfluter münden.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauträgem in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Hinweis

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen für die Versickerung (z.B. Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen) bzw. Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten.

Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmetze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

### 6.2.4 Grundwasser

Das Grundwasser ist als eines der wichtigsten Schutzgüter vorrangig zu behandeln und vor Beeinträchtigungen zu bewahren. In der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) ist im Planungsbereich der Grundwasserleiter Malm überdeckt durch Kreide, untergeordnet Tertiär angegeben. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist mit aufsteigendem Grundwasser nicht zu rechnen. Detaillierte Aussagen hierzu können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da keine detaillierten Nachweise hierfür vorliegen. Diese sind bei Bedarf auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu erbringen.

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

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

### 6.2.5 Hochwasser

Überschwemmungsbereiche entlang von Gewässern sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, eine Veränderung von Gewässern (einschließlich deren Uferbereiche) durch Neuherstellung, Beseitigung oder wesentlicher Umgestaltung bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens.

Es bestehen im Änderungsbereich weder Überschwemmungsgebiete noch sind wassersensible Bereiche vorhanden. Weiterhin sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Nächstgelegenes Fließgewässer stellt ein nördlich gelegener Graben dar, der in ein Stillgewässer mündet.

### **Hinweis**

Werden Veränderungen der bestehenden Verhältnisse bei unkontrolliert abfließendem Oberflächenwasser vorgenommen, so bedürfen diese einer wasserrechtlichen Behandlung. Oberirdisch natürlich breitflächig abfließendes Wasser (z. B. in Geländemulden) darf, wenn es in seinem Lauf verändert wird, Dritte nicht beeinträchtigen.

## 6.3 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Abfuhrunternehmen und ist sichergestellt. Für die Abfallentsorgung ist die Firma Pöppel aus Kelheim, für die Papierentsorgung die Firma Wurzer Umwelttechnik zuständig. Für künftige Bauvorhaben wird aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften darauf hingewiesen, dass Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden können, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist (z. B. bei Stichstraßen oder Sackgassen ohne ausreichende Wendemöglichkeit).

Sollten in der weiteren Planung und baulichen Entwicklung des Ortsteiles Lindach Erschließungsstraßen geplant werden, deren anliegende Grundstücke nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden können, so werden entsprechende Stellflächen für Müllbehälter vorgesehen.

Weiterhin besteht ein Wertstoffhof in der Abensberger Straße, Stadt Kelheim. Hier können Wertstoffe, Bauschutt und andere zu recycelnde Materialien entsorgt werden. Die Öffnungszeiten sind den jeweiligen Sammelstellen zu entnehmen.

# 6.4 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG Lupburger Str. 19 92331 Parsberg

und ist bereits durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauflächen mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabeln, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und an derer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Die Gehwege und Erschließungsstraßen sind soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis der Bayernwerk AG möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse und für 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse beträgt und es wird gebeten, dies zu berücksichtigen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

### 6.5 Telekommunikation

Für die Bereitstellung der erforderlichen Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der 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 TI NL Süd/ PTI 12 Bajuwarenstraße 4 93053 Regensburg Tel. 0800-3309747

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Stadt und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Eine Überbauung bestehender Telekommunikationsleitungen ist unzulässig. Im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben werden die vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt.

### Hinweise

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Sollten im Näherungsbereich bestehender Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind entstehende Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

### 7 ALTLASTEN

Von Seiten der Stadt Kelheim wurde ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenskataster des Landkreises durchgeführt. Für den Planungsbereich sind im Altlastenkataster keine Altlasten verzeichnet.

### 8 DENKMALSCHUTZ

### 8.1 Bodendenkmäler

Es ist folgendes Bodendenkmal innerhalb des Planungsgebietes bekannt:

BODENDENKMÄLER									
DENKMALNUMMER LAGE BESCHREIBUNG									
D-2-7037-0166	Mittig im Gel- tungsbereichs	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Vitus in Lindach, darunter die Spuren von Vorgänger- bauten bzw. älteren Bauphasen.							

Quelle: http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier weitere oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Daher sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, hinzuweisen.

### Art. 7 Abs. 1

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

### Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

# Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

# 8.2 Baudenkmäler

Im Änderungsbereich sind folgende Baudenkmäler registriert:

BAUDENKMÄLER										
DENKMALNUMMER	LAGE	BESCHREIBUNG								
D-2-73-137-159	Östlicher Teil des Geltungsbereichs	Bildstock Bildstock, in Ädikulaform mit segmentbogiger Figurennische, bez. 1870; an der Straße nach Schultersdorf								
D-2-73-137-157	Mittig im Geltungsbereich	Kapelle Kath. Kirche St. Vitus, Saalkirche mit Satteldach und eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, gotisch, 1. Hälfte 14. Jh., Langhaus und Dachreiter barock, 18. Jh.; mit Ausstattung; Seelenkapelle, kleiner Satteldachbau mit leicht spitzbogigem Portal, 1731; Kirchhofummauerung, 16. Jh., mit spätgotischem Portal.								
D-2-73-137-157	Mittig im Geltungsbereich	katholische Kirche Kath. Kirche St. Vitus, Saalkirche mit Satteldach und eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, gotisch, 1. Hälfte 14. Jh., Langhaus und Dachreiter barock, 18. Jh.; mit Ausstattung; Seelenkapelle, kleiner Satteldachbau mit leicht spitzbogigem Portal, 1731; Kirchhofummauerung, 16. Jh., mit spätgotischem Portal.								
D-2-73-137-158	Südlicher Teil des Geltungsbereichs	Gutshaus Gutshaus, stattlicher zweigeschossiger Bau mit Halbwalmdach, Ladeluke an der östlichen Traufseite, bez. 1790.								

 $Quelle: \underline{http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?}$ 

Auf die geltenden Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG wird hingewiesen.

### 9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften und Richtlinien der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, 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

Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend 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 (VollzBek-BayFwG) des Bayerischen 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. Der Abstand der Hydranten untereinander ist mit max. 150 m anzusetzen.

#### DVGW:

Für 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.

### Begründung:

Es besteht keine Gefahr, dass Überflurhydranten durch parkende Kraftfahrzeuge verstellt werden. Im Winter sind diese wesentlich leichter aufzufinden und können jederzeit genutzt werden, wobei die Schachtabdeckungen von Unterflurhydranten vereisen. Zudem liegt die Löschwasserentnahmemenge bei Überflurhydranten größer DN 80 über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Im Ortsteil Lindach herrscht außerordentlicher Löschwassermangel. Zwischenzeitlich wurden entsprechende Abstimmungen und Untersuchungen getätigt, um einen neuen zentralen Standort für einen zusätzlich unterirdischen Löschwasserbehälter zu finden. Der Standort ist der Satzung dargestellt und befindet sich im Südwesten. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die normativen Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

### 10 IMMISSIONSSCHUTZ

### 10.1 Straßenverkehrslärm

Die Erweiterungsflächen liegen an einer Gemeindeverbindungsstraße, die in ca. 2,5 km Entfernung an die südlich verlaufenden Kreisstraße KEH15 anschließt. Die Kreisstraße stellt die Verbindungsstraße zum Hauptort Kelheim her. Aufgrund der vorherrschenden Situation sind keine relevanten Einwirkungen von Straßenverkehrslärm auf die Bebauung zu erwarten.

# 10.2 Gewerbelärm

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gewerblich genutzten Anwesen. Mit Gewerbelärm ist daher nicht zu rechnen.

### 10.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

#### 10.4 Geruchsimmissionen

Im Geltungsbereich sind landwirtschaftlich genutzte Anwesen vorhanden. Innerhalb des Ortsteils Lindach befinden sich entsprechend der Gemengelage eines Dorfgebietes folgende landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung:

- 1. Lindach 9, Fl.Nr. 1332, Bestand ca. 600 Schweine (Erweiterung auf 1000 Schweine beabsichtigt)
- 2. Lindach 11, Fl.Nr. 1325, Schweine und Hühner untergeordnet für den Eigenbedarf, ca. 20 Rinder

Außerdem bestehen folgende landwirtschaftliche Betriebe ohne nennenswerte Tierhaltung:

- 1. Lindach 14, Fl.Nr. 1324, keine nennenswerte Tierhaltung, lediglich für Eigenverbrauch, Hühner und Schweine
- 2. Lindach 12, Fl.Nr. 1319, keine nennenswerte Tierhaltung, lediglich für Eigenverbrauch, Hühner und Schweine
- 3. Lindach 7, Fl.Nr. 1329, keine nennenswerte Tierhaltung, lediglich für Eigenverbrauch, Hühner und Schweine

Für die Fläche östlich der Schweinehaltung auf der Flurnummer 1332 ist eine Bebauung mit Wohnhäusern aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Auch die Fläche südlich der Flurnummer 1319 ist aufgrund der zusätzlichen Nähe zu den auch in der Planung gekennzeichneten Fahrsilos nicht für Wohnzwecke geeignet.

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf die geplanten Erweiterungsflächen in Bezug auftretender Emissionen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur (jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß) oder gewerblicher Betriebe, sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

# 11 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereiches stellt sich folgendermaßen dar:

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	63.660
abzgl. vorhandene öffentliche Erschließungsflächen	6.993
abzgl. vorhandene private Erschließungsfläche	333
Flächen für den Gemeinbedarf und Versorgungsflächen	1.017
Grundstücksflächen - Bestand	43.317
Grundstücksflächen - Planung	7.980
Ausgleichsfläche - Planung	4.020

# TEIL B) GRÜNORDNUNG

### 12 ANLASS

Die Stadt Kelheim hat beschlossen für den Ortsteil Lindach eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen, um eine schonende Weiterentwicklung zu ermöglichen.

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

Die geplanten Bauflächen sind nach § 14 BNatSchG ausgleichspflichtig, da die Umwandlung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen in überbaute Fläche als Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen ist. Bezüglich der Eingriffsregelung nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft ist das Regelverfahren anzuwenden. Die Checkliste für das Vereinfachte Verfahren in der Eingriffsregelung greift nicht, da durch die neuen Baukörper in Ortsrandlage gewisse Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

Eine Umweltprüfung ist nach § 13 Abs. 3 BauGB für das hier zur Anwendung kommende vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

# 13 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG

# 13.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Planungsbereich innerhalb der naturräumlichen Einheit 82 Südliche Frankenalb und darin in der Untereinheit 82-A Hochfläche der südlichen Frankenalb.

# 13.2 Potentiell natürliche Vegetation

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

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich des Bearbeitungsgebietes ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

# 13.3 Vorhandene Vegetation

Die Freiflächen mit bestehendem Baurecht werden überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzfläche, sowie teils von klassischer Hausgartennutzung mit Rasen-/ Wiesenflächen und eingrünenden Gehölzpflanzungen geprägt.

Im Geltungsbereich sind zahlreiche Gehölzgruppen, sowie erhaltenswerte Einzelbäume vorhanden.

Der Großteil der geplanten Bauflächen werden derzeit landwirtschaftlich in Form von Ackerbau genutzt. Eine Ausnahme stellt die Erweiterungsfläche mit der Fl.Nr. 1330 dar, die aus artenarmen Grünland mit vegetationsarmer Wasserfläche sowie einer Gehölzgruppe besteht.

### 13.4 Biotopausstattung/ Schützenswerte Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgendes amtlich kartiertes Biotop:

Die biotopkartierte Struktur (7037-0061-004) beschreibt eine junge Hecke mit dichtem Ruderalsaum aus Steinklee, Kratzdistel u.a., neben einem kleinen Holzlagerplatz.

Weder im Arten- und Biotopschutzprogramm noch in sonstigen übergeordneten Planungen werden vertiefende Aussagen zum untersuchten Planungsausschnitt getroffen.

### 13.5 Boden

Nach der Bodenschätzungskarte liegen im Geltungsbereich überwiegend Lehme vor.

Die Erweiterungsflächen haben mit den Bodenzustandsstufen 4 und den Bodenwertzahlen 56-62 eine mittlere Ertragsfähigkeit.

Geologisch betrachtet ist der Geltungsbereich der südlichen Frankenalb zugeordnet. Der überwiegende Planungsbereich wird aus der geologischen Einheit Oberkreide (Präobercenoman bis Campan) - Ton- und Sandstein, Eisenerz (vorwiegend Brauneisenerz), Kalksandstein, z.T. kieselig (z.B. Neuburger Kieselkreide), Mergelstein gebildet.

### 13.6 Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nächstgelegenes Fließgewässer stellt ein nördlich gelegener Graben dar, der in ein Stillgewässer mündet.

Nach dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern liegen keine Auenfunktionen, wassersensible oder amtlich festgesetzte Hochwasserbereiche vor.

### 13.7 Klima und Luft

Der Geltungsbereich besteht noch im Klimabezirk *Fränkische Alb* an der Grenze zum Klimabezirk *Niederbayerisches Hügelland*. Er liegt weder innerhalb einer überregional wirkenden Ventilationsbahn (Frischluftschneise), noch hat er eine übergeordnete Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet inne. Nur die offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen haben grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche, die jedoch eine untergeordnete Rolle spielen.

# 14 SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG DER NATURGÜTER

### Schutzgut Arten und Lebensräume

Die geplanten Wohnbauflächen liegen auf derzeit ackerbaulich genutzten Flächen.

Der Punkt mit der Fundort-ID 466772 der Artenschutzkartierung liegt im Umfeld der St. Vitus Kirche. Hierbei handelt es sich um die Erfassung der Fledermausart Großes Mausohr. Als detaillierte Beschreibung der Artenschutzkartierung wird als Fundort die naheliegende Kirche erwähnt. Da diese durch die Planung nicht negativ berührt wird, kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die gefundene Art zu erwarten sind.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Arten und Lebensräume ist in die Kategorie I (Oberwert) einzustufen.

### Schutzgut Boden

Naturräumlich dominieren im Änderungsbereich aufgrund der Siedlungsnutzung anthropogen überprägte Böden. Differenzierte Daten über den Bodenaufbau liegen jedoch für den speziellen Standort nicht vor. Durch die Überbauung im Bereich der geplanten 6 Baugrundstücke wird das vorhandene Bodenprofil verändert.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Boden ist in die Kategorie II (Unterwert) einzustufen.

### Schutzgut Wasser

Die Erweiterungsflächen liegen weder in einem Überschwemmungsgebiet, noch in einem wassersensiblen Bereich.

Wasserwirtschaftliche Berechnungen oder Nachweise liegen nicht vor. es kann aber auf Grund der topografischen Verhältnisse davon ausgegangen werden, dass Grundwasserzuflüsse, Hangschichtquellen und oberflächennahe wasserführende Bodenschichten nicht oder nur in geringem Umfang vorhanden sind.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Wasser ist in die Kategorie I (Oberwert) einzustufen.

### Schutzgut Klima und Luft

Der Planungsbereich hat weder eine übergeordnete Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet noch als Schneise für den Austausch von Luftmassen und dem Nachschub von Frischluft für die bewohnten Gebiete inne.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima und Luft ist in die Kategorie I (Oberwert) einzustufen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist überwiegend bebaut und weist landwirtschaftlich genutzte Anwesen sowie Grundstücke mit klassischer Hausgartennutzung (Gehölze, Rasenflächen) auf.

Im Umfeld herrscht intensive landwirtschaftliche Nutzung auf großflächigen Flurstücken vor. Wertgebende bzw. raumprägende Strukturen sind kaum anzutreffen. Es besteht ein Radwanderweg, der durch den Ort Lindach führt.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild ist in die Kategorie I einzustufen.

# 15 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG (BILANZIERUNG)

# 15.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei werden die Gebiete verschiedener naturschutzrechtlicher Bedeutung (Kategorie I bis III) mit den Gebieten, die auf Grund ihrer Eingriffsschwere definiert werden, überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

### 15.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M²)
geplante Bauflächen – Fl.Nr. 1383 (nördlich) Gemarkung Kapfelberg	2.440
geplante Bauflächen – Fl.Nr.1383 (nordöstlich) Gemarkung Kapfelberg	1.230
geplante Bauflächen – Fl.Nr. 1353 Gemarkung Kapfelberg	4.310
Gesamteingriffsfläche	7.980

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt 7.980 m².

Für die übrigen Bereiche besteht bereits Baurecht über bisher gültige Satzungen bzw. über zwischenzeitlich genehmigte Einzelbauvorhaben. Die folgende Abbildung zeigt die Bereiche mit bestehendem Baurecht und die Bereiche, für die ein Ausgleich zu schaffen ist, auf.



Flächen mit bestehendem Baurecht



Ausgleichspflichtige Bauflächen

## 15.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Zugrunde gelegt wird die getroffene, differenzierte Bewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft und der durch den Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigungen.

SCHUTZGUT DES NATURHAUSHALTES	EINSTUFUNG DES ZUSTANDES DES PLANUNGSGEBIETES	BEWERTUNGS- KATEGORIE*
Arten und Lebensräume	- Landwirtschaftliche Nutzfläche	l oberer Wert
Boden	<ul> <li>anthropogen überprägter Boden</li> <li>ohne kulturhistorische Bedeutung</li> <li>ohne Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope</li> </ul>	II unterer Wert
Wasser	<ul><li>kein Überschwemmungsgebiet</li><li>kein wassersensibler Bereich</li><li>kein Wasserschutzgebiet</li></ul>	l oberer Wert
Klima und Luft	<ul> <li>Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>Nicht Bestandteil einer Luftaustausch- bahn</li> </ul>	I oberer Wert
Landschaftsbild/ Erholungseignung	- Ortsrand ohne einbindende Strukturen	l oberer Wert

Eingriffsintensität:
 Kategorie I = gering, Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch

Insgesamt kann aufgrund der Homogenität des Eingriffsbereichs bezogen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes gemittelt eine Einstufung in die Bestandskategorie I (Oberwert) erfolgen.

Auf Grund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ A (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35 und entsprechender Eingriffsschwere) ergeben sich folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

**A I**: 7.980 m<sup>2</sup> werden der Kategorie I (Gebiete niedriger Bedeutung) zugeordnet: Landwirtschaftliche Nutzflächen

### 15.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Der Faktor für Feld A I wird mit 0,5 (Spanne 0,3 bis 0,6) im mittleren Bereich gewählt, da Vermeidungsmaßnahmen beschränkt möglich sind.

Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch folgende Verminderungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit Gehölzen der heimischen Vegetation
- Erhalt von einzelnen Bäumen und Baumgruppen, sowie Hecken und Gebüschgruppen
- Schichtgerechte Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahme und gegebenenfalls Wiedereinbau
- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein nötiges Mindestmaß
- Heckenpflanzungen als Eingrünung am Ortsrandbereich

# 15.1.4 Ermittlung und Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

### Geplante Bauflächen Fl. Nr. 1383 (nördlich), Gemarkung Kapfelberg

	FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M²)		KOMPENSATIONS- FAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M²)
	ΑΙ	2.440	Х	0,5	Ш	1.220
Ī	Erforderliche Gesam	1.220				

### Geplante Bauflächen Fl. Nr. 1383 (nordöstlich), Gemarkung Kapfelberg

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M²)		KOMPENSATIONS- FAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M²)
ΑI	1.230	Х	0,5	Ш	615
Erforderliche Gesam	615				

# Geplante Bauflächen Fl. Nr. 1353, Gemarkung Kapfelberg

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M²)		KOMPENSATIONS- FAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M²)
ΑI	4.310	Х	0,5	=	2.155
Erforderliche Gesam	2.155				

### 15.2 Geplante Maßnahmen

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

## 15.2.1 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

### Geplante Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf den jeweiligen privaten Teilflächen bereitgestellt. Für die Ausgleichsfläche ist ein Anerkennungsfaktor von 1 angesetzt. Das jeweilige Ausgleichserfordernis wird vollständig gedeckt.

Auf den jeweiligen Teilflächen sind folgende Maßnahmen geplant:

Flurnummer 1383 (nördlich), 1383 (nordöstlich), je Gemarkung Kapfelberg

1) Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten Die Bepflanzung wird zweireihig mit autochthonen Gehölzen der Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb bepflanzt, wobei Arten wie Feld-Ahorn, Stiel-Eiche, Esche, Vogel-Kirsche, Eberesche, Schwarzerle, Holunder, Haselnuss, Liguster, Heckenkirsche und vergleichende Arten in der Qualität Hei, 2 x v., o.B., 100-125 (für Bäume) und Str., 2 x v., o.B., 60-100 (für Sträucher) zu verwenden sind. Gehölze mit einer voraussichtlichen Wuchshöhe höher als 2,0 m sind in der zweiten Reihe zur Grundstücksinnenseite zu pflanzen, um die geltenden Regelungen des AGBGB Arg. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen entsprechende Abstände einzuhalten.

### Flurnummer 1353 Gemarkung Kapfelberg

 Die Entwicklung zur artenreichen Extensivwiese erfolgt durch die Ansaat von autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb [z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgut Nummer 01 für Blumenwiesen] auf den Ackerflächen

Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt durch eine 3-schürige Mahd in den ersten 3 Jahren, danach Reduzierung auf ein- bis zweischürige Mahd, wobei der erste Mahdgang nicht vor Ende Juni, der zweite in Abhängigkeit von der Aufwuchsmenge ohne festgesetzten Mahdzeitpunkt erfolgt. Das Mahdgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

### Flurnummer 1353 Gemarkung Kapfelberg

3) Die Anlage einer Streuobstwiese aus Hochstämmen regionaltypischer Apfelsorten wie Retina, Rewena, etc. erfolgt als Rasterpflanzung. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Wühlmausschutz sowie Verbissschutz anzubringen. Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.

Die Erreichung des Entwicklungszieles erfolgt für die Gesamtmaßnahme nach ca. 10-15 Jahren. Die Darstellung der beschriebenen Maßnahmen ist dem Lageplan der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu entnehmen.

### 15.2.2 Randeingrünung

Ziel ist es einen harmonischen Übergang von bebauter Fläche zur angrenzenden freien Landschaft zu erreichen. Die Gehölzauswahl ist entsprechend der standortheimischer Vegetation (Herkunftsregion: 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) zu treffen. Es sind am Ortsrandbereich flächige Baum-/Strauchheckenpflanzungen vorgesehen.

Die Grundstücke werden, in Anlehnung an die in der Satzung dargestellten Standorte, mit Gehölzpflanzungen umrahmt.

Es sind Gehölze wie Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia s. str. und vergleichbare Arten in der Mindestqualität H, 3xv., m.B., StU 12-14 zu pflanzen.

Zur Ergänzung eigenen sich heimische Sträucher wie Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn), Corylus avellana (Haselnuss), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) und vergleichbare Arten in der Mindestqualität vStr, 4 Triebe, 60-100.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Arg. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2.00 m für Gehölze höher als 2.0 m Wuchshöhe
- Bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00

## 15.2.3 Aussagen zur Umsetzung der Maßnahmen

### Allgemeine Hinweise

Insgesamt gelten, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
  - Errichtung baulicher Anlagen
  - Einbringen standortfremder Pflanzen
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten
  - Flächenaufforstungen
  - Flächenauffüllungen
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen

### Hinweise zur Kompensationsfläche

- Das Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die vorgesehenen Ausgleichsflächen sind durch eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch dinglich zu sichern.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung an das Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Hof über Formblätter zu erfolgen.

### 16 VERWENDETE UNTERLAGEN

#### **LITERATUR**

BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBAND (1996): Klimaatlas von Bayern. 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 01.09.2013. München

GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. München

REGION REGENSBURG (2011): Regionalplan, Region 11, 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) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 15.07.2014
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBI. I S. 3154)

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBI. 588) BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBI. 2011, S.82)

### SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/ FIN-WEB (BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ): http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN: http://www.regierung.niederbayern.bayern.de/RISBY (RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN): http://wirtschaft-risby.bayern.de/