

B E G R Ü N D U N G

B E B A U U N G S P L A N M I T G R Ü N O R D N U N G S P L A N

NR. 78 AFFECKING – MITTERWEG- SAUERÄCKER II – DECKBLATT NR. 03

STADT

KELHEIM

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Projekt-Nr.: 22-1395_VEP_D

Stand: 13.05.2024



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
EINFÜHRUNG	
1 LAGE IM RAUM.....	4
2 INSTRUKTIONSGEBIET	5
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	6
3.1 Veranlassung.....	6
3.2 Bestand	6
3.3 Entwicklung.....	7
4 VERFAHRENSVERMERKE.....	8
5 RAHMENBEDINGUNGEN	9
5.1 Rechtsverhältnisse.....	9
5.2 Umweltprüfung.....	9
5.3 Planungsvorgaben.....	10
5.3.1 Landesentwicklungsprogramm	10
5.3.2 Regionalplan.....	10
5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	11
5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm	11
5.3.5 Biotopkartierung.....	11
5.3.6 Artenschutzkartierung	11
5.3.7 Schutzgebiete	11
5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben.....	11
5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz	12
6 BESTANDSERFASSUNG.....	13
6.1 Naturräumliche Lage.....	13
6.2 Vegetation	13
6.2.1 Potentielle natürliche Vegetation	13
6.2.2 Reale Vegetation.....	13
6.3 Biotopausstattung	13
6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse	13
6.4.1 Topographie.....	13
6.4.2 Geogefahren.....	13
6.4.3 Boden	13
6.4.4 Altlasten.....	13
6.5 Wasserhaushalt	14
6.5.1 Grundwasser.....	14
6.5.2 Oberflächengewässer	14
6.5.3 Hochwasser	15
6.6 Klima und Luft.....	15
6.7 Denkmalschutz	16
6.7.1 Bodendenkmäler.....	16
6.7.2 Baudenkmäler.....	17
7 KLIMASCHUTZ.....	17
A) BEBAUUNGSPLAN	
8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	18
9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	19
9.1 Nutzungskonzept	19
9.2 Höhenentwicklung.....	19
9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	19
9.4 Firstichtung.....	20

SEITE

9.5	Anzahl der Wohnungen	20
9.6	Örtliche Bauvorschriften	20
9.7	Verkehrsflächen	21
9.8	Grünflächen	21
10	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	21
10.1	Verkehr	21
	10.1.1 Bahnanlagen	21
	10.1.2 Straßenverkehr	21
	10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr	21
	10.1.4 Geh- und Radwege	21
10.2	Abfallentsorgung	21
10.3	Wasserwirtschaft	21
	10.3.1 Wasserversorgung	21
	10.3.2 Abwasserbeseitigung	22
10.4	Energieversorgung	23
10.5	Telekommunikation	24
11	BRANDSCHUTZ	24
12	IMMISSIONSSCHUTZ	25
12.1	Verkehrsimmissionen	25
12.2	Sport- und Freizeitimmissionen	25
12.3	Gewerbliche Immissionen	25
12.4	Landwirtschaftliche Immissionen	26
13	FLÄCHENBILANZ	26
14	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	26

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	27
16	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	27
16.1	Naturräumliche Lage	27
16.2	Geländeverhältnisse / Topographie / Geogefahren	27
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	28
17.1	Verkehrsflächen	28
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	28
17.3	Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen	28
	17.3.1 Öffentliche Grünflächen	28
	17.3.2 Private Grünflächen	29
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	29

VERWENDETE UNTERLAGEN

19	QUELLEN	30
----	---------------	----

EINFÜHRUNG

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. Über die Anschlussstelle Saalhaupt besteht weiterhin eine Anbindung an die B 15n. Weiterhin gibt es die Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg mit einer stündlichen Verbindung in jede Richtung. Der nächstgelegene Bahnhof ist Saal a. d. Donau.

Das Planungsgebiet der Änderung liegt im Süden der Stadt südlich der Erschließungsstraße Giselastraße.

Lage des Planungsgebietes



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; verändert KomPlan.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet, welches südlich an der Giselastraße anliegt, umfasst das Grundstück Fl.Nr. 501/108 der Gemarkung Affecking mit einer Gesamtfläche von 4.154 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 501/108, Gemarkung Affecking;
Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 501/108, Gemarkung Affecking;
Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 501/108, Gemarkung Affecking;
Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 501/108, Gemarkung Affecking.

Luftbildausschnitt mit Flurkarte und Geltungsbereich



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 03 soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung eines Sondergebietes für Freizeit und Erholung in Form eines gewerblichen Ferienhausgebietes mit freistehenden Ferienhäusern sowie dazugehörigen Gartenanteilen geschaffen werden. Hierdurch soll das touristische Angebot der Stadt Kelheim erweitert und dem immer stärker werdenden Bedarf an alternativen Beherbergungsmöglichkeiten in der Region Kelheim nachgekommen werden.

Die Art der baulichen Nutzung soll deshalb von einem Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE nach § 8 BauNVO) in ein Sondergebiet für Freizeit und Erholung (SO nach § 10 BauNVO) geändert werden. Außerdem sollen die planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise überarbeitet werden, so dass diese geplante Nutzung möglich wird.

Immissionsschutzrechtlich ist die Umnutzung zudem auf die im Umfeld vorhandenen Nutzungen auszurichten und es ist im Ergebnis dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche im Bestand vorhandenen Nutzungen durch die geplante Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Dies wurde bereits im Vorfeld durch die Beauftragung einer schalltechnischen Voruntersuchung geprüft, mit dem Ergebnis, dass unter entsprechenden Voraussetzungen eine derartige Nutzung ermöglicht werden kann.

3.2 Bestand

Der Bestand wurde bei einer Geländebegehung im Frühjahr sowie im Sommer 2022 erfasst.

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar südlich der Giselastraße, wird von dieser erschlossen und wird derzeit als Acker genutzt. Im Westen ist das Planungsgebiet an eine bereits bestehende Siedlung, bestehend aus Wohnbebauung mit Hausgärten, angebunden. Im Osten und Süden rahmen landwirtschaftliche Nutzflächen den Geltungsbereich. Nördlich der Giselastraße sowie weiter östlich erstreckt sich ein bestehendes Gewerbegebiet

Topographisch ist das Planungsgebiet wenig bewegt.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches finden sich durch die dort vorhandene gewachsene Siedlungsstruktur eine mehr oder weniger durchgängige Begrünung bzw. Eingrünung der dort befindlichen Hausgärten mittels Sträucher, Ziersträucher, Hecken oder aber auch durch Einzelgehölze. Innerhalb des Geltungsbereiches sind jedoch keine Gehölzstrukturen vorhanden.



Landwirtschaftliche Fläche, nachzuverdichtender Bereich – Blick Richtung Süd-West



Giselastraße im Norden



Giselastraße Bereich der vorgesehenen Zufahrt zum nachzuverdichtendem Bereich



Landwirtschaftliche Fläche, nachzuverdichtender Bereich - Blick Richtung Süd-Ost

Quelle: Aufnahmen Sommer 2022, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Durch die Aufstellung des Deckblatts Nr. 03 soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung eines Sondergebietes für Freizeit und Erholung in Form eines gewerblichen Ferienhausgebietes mit freistehenden Ferienhäusern sowie dazugehörigen Gartenanteilen als Erweiterung des touristischen Angebotes der Stadt Kelheim geschaffen werden.

Im Zusammenhang mit dieser Standortentwicklung ist die Errichtung von bis zu 9 Ferienhäusern in 1-geschossiger Bauweise vorgesehen. Diese werden aus Richtung Norden über die Giselastraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung ist über eigenständige, private Verkehrsflächen in Form einer Stichstraße mit Wendevorrichtung sichergestellt. Zudem werden am Nordrand erforderliche Stellplätze über einen Sammelparkplatz geschaffen und somit den Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung ebenfalls Rechnung getragen.

Grundlage der vorliegenden Überplanung bilden der gegenwärtige noch rechtskräftige Bebauungsplan „Affecking – Mitterweg – Saueräcker II“ mit seinen Deckblättern Nr. 01 und 02.

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 03 bietet aufgrund der Lage, des Standortes, der verkehrlichen Erschließung und im Hinblick der gesamten infrastrukturellen Gegebenheiten, günstige Voraussetzungen für eine Ferienhausanlage, so dass eine Entwicklung in dieser Hinsicht grundsätzlich als sinnvoll erachtet werden kann.

Auf den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan von 1993 wird verwiesen.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 78 „Affecking – Mitterweg – Saueräcker II Deckblatt Nr. 03“ wurde am 04.10.2021 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 78 „Affecking – Mitterweg – Saueräcker II“ Deckblatt Nr. 03 wurde in der Zeit vom 17.11.2022 bis einschließlich 21.12.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 78 „Affecking – Mitterweg – Saueräcker II“ Deckblatt Nr. 03 in der Fassung vom 19.06.2023 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18.10.2023 bis einschließlich 20.11.2023 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 13.05.2024.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Telefónica Germany GmbH & OHG
- Energienetze Südbayern GmbH
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landesbund für Vogelschutz
- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
- Stadtwerke Kelheim
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat
 - Abteilung Abfallrecht – staatlich
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Stadt Kelheim
 - Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
 - Fachbereich Finanzen
 - Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
 - Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
 - Fachbereich Klimaschutz und Energiemanagement
- Nachbarkommunen:
 - Stadt Abensberg
 - Markt Bad Abbach
 - Gemeinde Hausen
 - Gemeinde Ihrlerstein
 - Markt Langquaid
 - Stadt Neustadt an der Donau
 - Gemeinde Saal an der Donau
 - Gemeinde Sinzing
 - Markt Painten
 - Stadt Riedenburg
 - Gemeinde Teugn
 - Markt Essing

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Die am 01.01.2007 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Des Weiteren wurden allerdings auch eine Reihe weiterer Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen, die Planungen, zentrale Versorgungsbereiche, Vorhaben im nicht überplanten Bereich sowie abweichende Tiefen bei Abstandsflächen beinhalten.

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich der Stadt Kelheim. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 34 BauGB als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Somit unterliegt der Planungsbereich dem § 13a BauGB.

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“. Baurecht liegt somit für diesen Änderungsbereich bereits größtenteils vor.

Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgt im Wege der Berichtigung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

5.2 Umweltprüfung

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, weniger als 20.000 m². Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

5.3 Planungsvorgaben

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 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.

Der Stadt Kelheim ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume 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 Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird an dieser Stelle verwiesen.

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 begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Wohngebietsflächen befinden sich innerhalb der Ortslage.

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 eine innerörtliche Lage.

5.3.2 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.

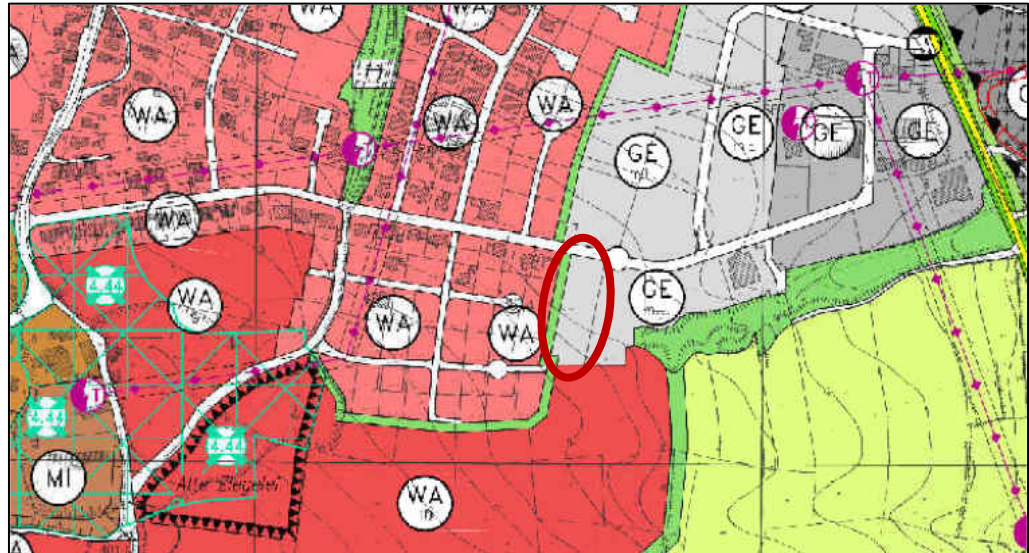
Konkrete Aussagen zum Geltungsbereich selbst werden im Regionalplan nicht getroffen.

5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Stadt Kelheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in welchem der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung als Gewerbegebiet mit Einschränkung dargestellt ist.

Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

In nachfolgender Abbildung ist ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim dargestellt:



Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Stadt Kelheim; verändert KomPlan; die Darstellungen sind nicht maßstäblich.

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Konkrete Aussagen für den Änderungsbereich liegen im ABSP nicht vor.

5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung bekannt.

5.3.7 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Beurteilung des Lebensraumpotenziales

Das Planungsgebiet selbst wird als Acker genutzt und ist durch eine Straße und bestehende Siedlungsstrukturen mit Hausgärten begrenzt. Die Hausgärten sind mit Sträuchern, Ziersträuchern und Hecken eingegrünt sowie durch Einzelbäume überstellt. An der angrenzenden Giselastraße befinden sich großkronige Laubbäume. Somit liegt ein gebietseigener veränderter Standort ohne bedeutende Artenvorkommen vor. Lebensräume von regionaler und überregionaler Bedeutung bestehen nicht.

Vermeidungsmaßnahmen

Im Zuge der Erschließung wird im Bereich der Giselastraße mindestens ein straßenraumbegleitendes Gehölz entfernt werden müssen. Bei Rodungen von Gehölzbeständen ist zwingend darauf zu achten, dass die Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen.

Prognose der Verbotsverletzung

Durch das Vorhaben werden zum einen Gehölze dauerhaft entfernt, jedoch durch Pflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern wieder ersetzt, so dass in absehbaren Zeiträumen neue Lebensraumstrukturen entstehen. Die Entfernung der Gehölze stellt nur einen kleinflächigen Eingriff dar und es verbleiben ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung. Zum anderen gehen unversiegelte Flächen verloren, jedoch bleiben auch hier ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen.

Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Es ergeben sich keine erheblichen Störungen, aus denen eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population resultieren würde.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahme, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können.

6 BESTANDSERFASSUNG

6.1 Naturräumliche Lage

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D61 *Fränkische Alb* nach *Ssymark* und hier wiederum in der Untereinheit 082 *Südliche Frankenalb* nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

6.2 Vegetation

6.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung gebietseigener 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.

6.2.2 Reale Vegetation

Der Bestand wurde bei einer Geländebegehung im Frühjahr und Sommer 2022 erfasst. Das Planungsgebiet befindet sich auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, welche darüber hinaus auch noch weiter in Richtung Osten und Süden verläuft. Das Gebiet wird im Norden durch eine Straße und im Westen durch bestehende Siedlungsstruktur mit Hausgärten begrenzt. Die Hausgärten sind mit Sträuchern, Ziersträuchern, Hecken eingegrünt aber auch durch Einzelgehölze überstellt. An der Straße befinden sich zwei Laubbäume. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gehölzstrukturen vorhanden.

6.3 Biotopausstattung

Wie unter der vorstehenden Ziffer 6.2.2 *Reale Vegetation* beschrieben, dominiert im Gebiet die Nutzung als Acker. Im Eingriffsbereich liegt somit ein gebietseigener veränderter Standort ohne bedeutende Artenvorkommen vor; Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht.

6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

6.4.1 Topographie

Das Gelände steigt von Norden nach Süden von ca. 377 m ü. NHN um ca. 5 m bis ca. 382 m ü. NHN. Zudem fällt das Gelände leicht von Osten nach Westen von ca. 380 m ü. NHN um ca. 1 m bis ca. 379 m ü. NHN.

6.4.2 Geogefahren

Im Planungsbereich sind keine Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, Tel. 0821/9071-0 konsultiert werden.

6.4.3 Boden

Gemäß der Bodenschätzung steht im Planungsgebiet überwiegend Lehm Boden mit Ackerzahlen von 50 bis 54 an. Es handelt sich dabei um Böden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit.

6.4.4 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Stadt Kelheim nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind.

6.4.5 Kampfmittel

Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes sind aktuell nicht bekannt. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Untergrund entsprechende Kampfmittel befinden.

6.5 Wasserhaushalt

6.5.1 Grundwasser

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

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG.

Der Bereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

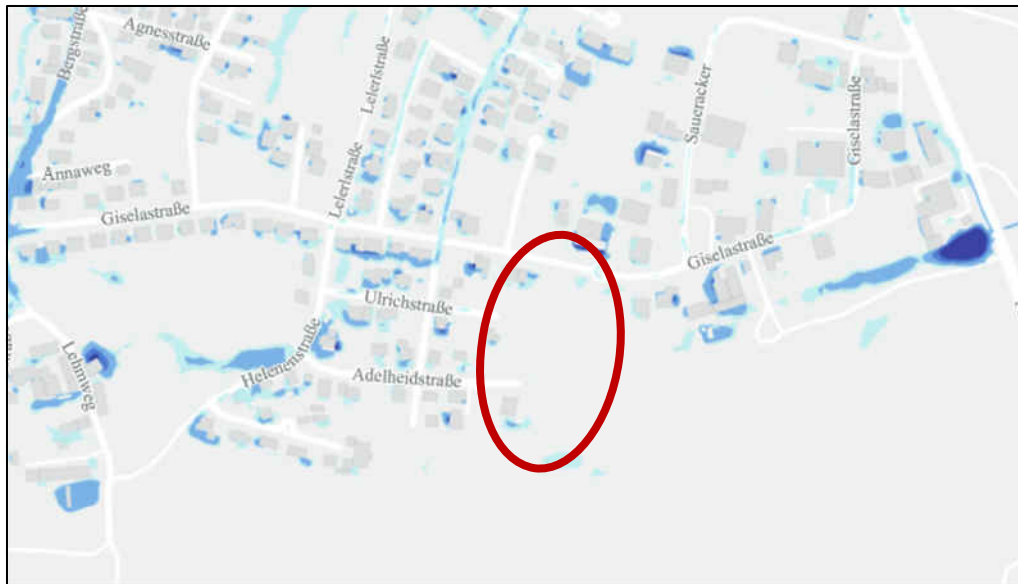
6.5.2 Oberflächengewässer

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Die südlich angelegte Grünfläche mit Rückhaltemulde innerhalb des Geltungsbereiches soll mögliche Überflutungen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verhindern. Des Weiteren wird auf das Sturzflutrisikomanagement der Stadt Kelheim verwiesen.

Schutz vor wild abfließendem Wasser | Überflutungen infolge von Starkregen

Die Stadt Kelheim verfügt über ein sich in Aufstellung befindliches Sturzflutrisikomanagement. Die vorliegenden Aufzeichnungen zeigen keine großflächige Gefahr der bestehenden Siedlungsstruktur.



Quelle: Sturzflutrisikomanagement, Stadt Kelheim; verändert KomPlan; die Darstellungen sind nicht maßstäblich.

Warnhinweis zu wild abfließendem Wasser

Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm. über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

6.5.3 Hochwasser

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Ferner liegt der Geltungsbereich außerhalb der häufigen Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$, HQ_{extrem} sowie hundert-jährlichen Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} . Da die Planungen kein Wasserschutzgebiet betreffen, ist bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres veranlasst. Der Geltungsbereich liegt außerdem nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

6.6 Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die vielfach strengen Winter mit mehrmals unterbrochener Schneedecke, sowie die mäßig heißen, gewitterreichen Sommer.

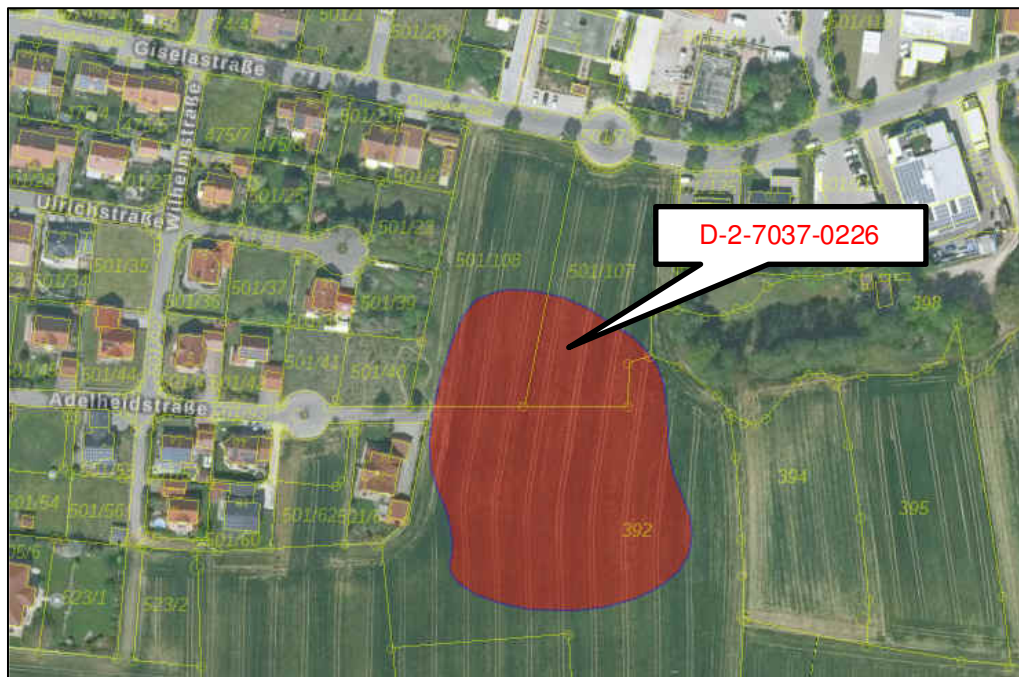
Die vorhandenen Freiflächen und Nutzungen im Bearbeitungsgebiet dienen zwar als kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet und haben eine gewisse Wärmeausgleichsfunktion, das Kleinklima für die benachbarte Bebauung wird jedoch nur geringfügig beeinflusst. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Frischluftschneise und besitzt keine Bedeutung als Frischlufttransportweg.

6.7 Denkmalschutz

6.7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **folgendes** Bodendenkmal:



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, aufgerufen am 29.08.2022

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-2-7037-0226	Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums und der Latènezeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Aufgrund dessen, dass sich die gesamte Grundstücksfläche im Privatbestiz befindet und auch nach Abschluss des Verfahrens ausschließlich von privaten Eigentümern genutzt wird, ist eine notwendige detaillierte archäologische Untersuchung auf Antrag und Kosten des Antragstellers zu veranlassen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen.

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Dies ist jedoch nur in Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren.

6.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf denkmalgeschützte Bauwerke sind am betreffenden Standort im Ergebnis daher nicht zu beurteilen.

7 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 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 mitzuwirken.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutz-Ziele bei:

- Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung).
- Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut.
- In den örtlichen Bauvorschriften werden keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Warmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Biomasse aus nachhaltiger Holznutzung (insbesondere mittels Pelletheizungen), von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasserbereitung und Stromerzeugung sowie die Nutzung von Umweltwärme mittels Wärmepumpen wird grundsätzlich empfohlen.
- Versorgung der Gebäude für Heizung und Warmwasseraufbereitung über einen Fernwärmeanschluss.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel der Planung ist es im Ergebnis am Standort eine Umnutzung für den betreffenden Teilbereich des Gebietes von einer gewerblichen Nutzung zu einer Sondernutzung für Freizeit und Erholung zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen verletzt oder beeinträchtigt werden.

Die Stadt Kelheim hat hierfür in einem umfangreichen Entwicklungsprozess im Vorfeld des Verfahrens darüber beraten, inwieweit dieser Standort auch hierfür eine Eignung zulässt. Dabei wurden zwingend notwendige immissionsschutzrechtliche Vorabklärungen veranlasst, um die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen.

Ergebnis dieses Vorabstimmungsprozesse war die Befürwortung dieser Standortentwicklung unter der Voraussetzung, dass sich diese entlang der westlich angrenzenden Wohnsiedlungstätigkeit angliedert, jedoch infrastrukturell eine eigenständige Einheit bildet und einen verträglichen Übergang zur weiteren Gewerbeentwicklung in Richtung Osten sicherstellt.

Dies kann durch Einplanung eines abschirmenden und gliedernden Gehölzstreifens sichergestellt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II – Deckblatt Nr. 03“ basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“. Die Stadt Kelheim beabsichtigt dabei weiterhin im gesamten Stadtgebiet, Zug um Zug innerörtliche Flächenpotentiale zu mobilisieren und einer dem örtlichen Bedarf entsprechenden, sinnvollen und zielgerechten Nutzung zu zuführen. Dadurch werden städtebaulich verträgliche Nutzungen und Bauflächen zur Verfügung gestellt, die dem Charakter der vorhandenen Gegebenheiten entsprechen und folglich eine sinnvolle Ergänzung und Weiterentwicklung dieses Siedlungsbereiches und somit der gesamten Stadtentwicklung gewährleisten.

Durch die Änderung dieser Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung eines Sondergebietes für Freizeit und Erholung, in Form eines gewerblichen Ferienhausgebietes mit freistehenden Ferienhäusern sowie dazugehörigen Gartenanteilen geschaffen werden. Hierdurch soll das touristische Angebot der Stadt Kelheim, dem immer stärker werdenden Bedarf an alternativen Beherbergungsmöglichkeiten in der Region Kelheim ausgebaut werden.

9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß der gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

9.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist ein Sondergebiet entsprechend § 10 BauNVO in Betracht eines Ferienhausgebietes. Auf dem gewerblichen Ferienhausgebiet werden neun Ferienhäuser jeweils mit Terrassen und Gartenanteilen errichtet. Die Nutzung ist gleichbedeutend einer Beherbergungsnutzung und dient den häufig wechselnden Gästen mit einer kurzen Verweildauer als touristisches Erholungsgebiet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ), aber auch die Angaben zur Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen geregelt, um insbesondere auch das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Festgesetzt werden in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des angrenzenden Siedlungsbestandes eine maximale Grundfläche sowie Geschossfläche von 800 m².

9.2 Höhenentwicklung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine erdgeschossige Bebauung, sprich die Ausbildung eines Vollgeschosses zulässig. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen definiert. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Gebäude dürfen mit einer Wandhöhe von 4,00 m ausgeführt werden.

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage der baulichen Anlagen, sprich die des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG), bezieht sich auf das Niveau der Strichstraße. Der Bezugspunkt liegt jeweils mittig im Zutritts-/ Grundstücksbereich und ist gemäß Planzeichen festgesetzt. Eine Höhendifferenz von max. 0,50 m ist zulässig.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für die Planung dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen. Die innere Erschließung erfolgt über eine eigenständige, private Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße mit Wendevorrichtung. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf dem privaten Sammelparkplatz innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich entsprechend Art. 6 Abs.

Im Ergebnis regeln somit die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung zusammen mit den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen die notwendigen Abstandsflächen am Standort und stellen im Ergebnis eine verträgliche Entwicklung sicher.

9.4 Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen.

9.5 Anzahl der Wohnungen

Es wird für jede innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Parzelle geregelt, wie viele Wohnungen je Ferienhaus errichtet werden dürfen. Je Wohngebäude (Ferienhaus) ist maximal eine Wohnung zulässig.

9.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Als Dachform sind Satteldächer zulässig, bei Nebengebäuden auch Flachdächer. Diese orientieren sich dabei zum einen an der überwiegend im Ort bzw. im Siedlungsgebiet anzutreffenden Dachform. Auch bei der Dachneigung, der Dachdeckung, der Dachüberstände sowie der Dachaufbauten ist der Siedlungsbestand Vorbild.

Alternative Energien

Die Stadt Kelheim möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen werden. Hingegen werden aufgeständerte Modulkonstruktionen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt.

Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallzäune, Gabionen und lebende Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m straßenseitig und 2,0 m seitlich und rückwärtig möglich. Sockel dürfen mit einer Höhe von max. 20 cm errichtet werden. Ein Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 2,00 m ist zu Trennung von Terrassen zulässig und kann in Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk ausgeführt werden.

Die gesamte Ostgrenze des Gebietes stellt eine Abgrenzung der Nutzung zum Gewerbegebiet dar, weshalb eine Einfriedung an dieser Stelle notwendig ist. Im Westen des Ferienhausgebietes kann jedoch entlang der 1. Bauzeile auf eine Einfriedung verzichtet werden.

Gestaltung des Geländes

Im gesamten Gebiet sind Abgrabungen bis max. 1,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ab fertigem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinanderstoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen. Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Die Geländeänderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses (wild abfließendes Wasser) für Dritte führen. Es erfolgt eine optische Abschirmung durch Gehölzgruppen in Richtung Gewerbe. In Straßennähe entlang der Giselastraße sowie die Eingrünung der einzelnen Ferienhäuser erfolgt mit Einzelgehölzen. Im Süden des Gebietes wird für den anfallenden Oberflächenwasserabflusses eine Regenrückhaltung errichtet.

Auf die Ziffer 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

9.7 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird von Norden her durch die Giselastraße angebunden.

Die geplante innere Erschließungsstraße erfolgt als eigenständige, private Verkehrsstraße in Form einer Stichstraße mit Wendevorrichtung. Zudem werden am Nordrand erforderliche Stellplätze als Sammelparkplatz geschaffen.

9.8 Grünflächen

Entlang der östlichen Begrenzung ist eine durchgängige, abschirmende Gehölzpflanzung als Zäsur zu den Gewerbeentwicklungsflächen vorgesehen. Diese bilden zusammen mit weiteren Pflanzmaßnahmen am Standort eine ansprechende Gestaltung und Begrünung des Gebietes.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

10.1 Verkehr

10.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich und näheren Umfeld nicht vorhanden.

10.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet ist im Bestand erschlossen und ist von Norden her durch die *Giselastraße* angebunden.

10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird in Kelheim zum einen durch Buslinienverbindungen repräsentiert. Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt im Norden an der Giselastraße Abzweigung Bertholdstraße. Der nächste Bahnhof der Deutschen Bundesbahn liegt in Saal a.d. Donau ca. 2,5 km östlich.

10.1.4 Geh- und Radwege

Die Erschließungsstraße Giselastraße wird von einem Gehweg begleitet.

10.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Der angefallene Müll kann durch die im Landkreis eingesetzten Müllfahrzeuge nicht direkt in der Privatstraße abgeholt werden, deshalb muss von den Abfallbesitzer dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV - Vorschrift 43) wird verwiesen.

10.3 Wasserwirtschaft

10.3.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet kann voraussichtlich über die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Kelheim ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Über eine genauere Rückmeldung seitens der Stadtwerke Kelheim wird im Zuge der ersten Auslegung gebeten.

10.3.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Im Gebiet wird innerhalb der privaten Zufahrtsstraße mit Hausanschlussleitungen für die jeweiligen Ferienhäuser eine zusätzliche Kanalisation errichtet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt dann mit Anschluss an die bestehende Kanalisation in der *Giselastraße* und kann grundsätzlich sichergestellt werden. Details hierzu sind im Weiteren über ein detailliertes Erschließungskonzept zu erarbeiten. Die Prüfung der Bestandskanalisation zur Aufnahme der weiteren baulichen Entwicklung findet im Zuge der anstehenden Erschließungsprüfung statt. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist vom Bauherrn ein Entwässerungsplan dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim zur Genehmigung vorzulegen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den privaten Grundstücksflächen ist im Süden eine ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlage zur Sammlung und ggf. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalte- und Sickereinrichtung ist in Form eines oberirdischen Beckens oder Mulde auszubilden. Ein Überlauf hat in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen. Ebenfalls wird das Regenwasser auf den Grundstücken in entsprechenden Rigolen gepuffert und dann gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet.

Die vollständige Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene der nachgeordneten Verfahren. Bei Bedarf sind entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise zu erbringen.

Zielsetzung und Absicht der Stadt Kelheim ist die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar am Standort des Wohngebietes über dezentrale Rückhalte- und Sickeranlagen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem vorzusehen.

Sollte eine vollständige Versickerung am Standort auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich sein, sind ausreichend dimensionierte Pufferanlagen mit einem gedrosselten Ablauf in die bestehende Kanalisation zu errichten. Es ist erforderlich, im Rahmen des Bauantragsverfahrens, einen Entwässerungsplan vorzulegen.

Hinweise:

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 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 (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

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

Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

10.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt, auch durch die Verabschiedung des „Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ vom 01.12.2022, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Stadt Kelheim 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).

Neben dem Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für erneuerbare Energien im Städtebaurecht setzen auch das EEG und das GEG in seinen aktuellen Fassungen Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien sowie zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden fest.

Wärmeversorgung

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die 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 Wärme-gewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken.

Im Sinne einer klimaverträglichen Energieerzeugung werden insbesondere folgende Technologien empfohlen:

- Wärmepumpen (Luft, Erdwärme, Wasser);
- Technologien zur Nutzung der Sonnenenergie (PV, Sonnenkollektoren);
- Biomasse- oder Abwärme- basierte Fernwärme, falls verfügbar;
- Pelletheizungen

Elektrische Versorgung

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) sind die *Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG, Hallstattstraße 15, 93309 Kelheim.*

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungs-masten 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, welche ebenfalls einzuhalten sind.

10.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH TI NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

11 BRANDSCHUTZ

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

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch vorhandene bzw. geplante Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. 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: die Feuerwehrezufahrten und Rettungswege sind so zu gestalten, dass diese jederzeit mit Großfahrzeugen befahren werden können (auch bei Nässe, Schnee, etc.).
- Die Drehleiter muss bei vollständiger (max.) Abstützung auf der befestigten Fahrbahndecke abgestützt werden können.
- Bepflanzung muss so gestaltet sein, dass die vollständige Bedienung des Leiteraufbaus (Drehen, Heben, Senken, Ein-/ Ausfahren) nicht beeinträchtigt werden.
- Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken dürfen nicht verstellt werden.
- Einhaltung von Hilfsfristen.
- Ausreichende Löschwasserversorgung/ Ausreichende Anzahl an Hydranten.
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen.
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten.
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

Allgemeine Hinweise:

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIMBL 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 14090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBeyFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwasserversorgung die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung der Gas und Wasserfachleute e.V. (DVGW) anzuwenden. Es wird darum gebeten, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke (DVGW W 400-1 (A)) bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohmetz 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 Rohmetzes 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. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser von DN 80 des Standrohres der Feuerwehr gebunden sind. Wird die Löschwassermenge durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung 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.

12.1 Verkehrsimmissionen

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung nicht zu erwarten.

12.2 Sport- und Freizeitimmissionen

Sport- und Freizeitanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

12.3 Gewerbliche Immissionen

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch das Deckblatt Nr. 03 wurde eine Schalltechnische Voruntersuchung durch die C. HENTSCHEL Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand April 2021 erstellt. Das Gutachten ist als Bestandteil der Verfahrensunterlagen zu werten und ist der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan angehängt.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch die angrenzende Gewerbegebietsfläche hervorgerufen werden. Ziel dabei war es, den Nachweis zu führen, dass der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzung auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu keiner Einschränkung der praktizierten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandsschutzes dieser Betriebe führen kann.

Das Gutachten bewertet die Situation fachlich in zwei alternativen Gebietseinstufungen, einmal auf Grundlage eines allgemeinen Wohngebietes und einmal auf Grundlage eines Mischgebietes mit dem Ergebnis, dass die Richtwerte für ein Mischgebiet bei Tag als auch bei Nacht eingehalten werden.

Aufgrund der Nutzungszuordnung des Gebietes in ein Sondergebiet mit gewerblicher Nutzung in Form einer Ferienhaussiedlung, ist eine Kategorisierung des Gebietes gleichbedeutend einer Mischnutzung (MI) zu beurteilen (siehe Gutachten Seite 3 „Beurteilungsgrundlagen“ und Nr. 8 Zusammenfassung: „Ferienhausgebiete können dabei wie Touristcampingplätze eingestuft werden mit vergleichsweise kurzer Verweildauer und häufigem Wechsel der Gäste, kann die Schutzwürdigkeit auch wegen der mit der Nutzung verbundenen Geräuscherzeugung eher nach Nr. 6.1 Buchstabe c, (Anmerkung: Mischgebiet) beurteilt werden. Sondergebiete in Form von Ferienhausgebieten können deshalb aufgrund der kurzen Verweildauer und des häufigen Wechsels der Bewohner rechtlich dieser Nutzungskategorie zugeordnet werden und lassen somit Orientierungswerte von 60 dB(A) während der Tagzeit sowie 45/ 50 dB(A) während der Nachtzeit zu.

12.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm, Geruch während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden.

13 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100	4.155
abzgl. Erschließungsflächen — Privatweg — Stellplätze	18,8	783
abzgl. Grünflächen — Straßenbegleitgrün — Abschirmung und Grünstreifen in Richtung Osten — Niederschlagsrückhaltebereich	21,9	909
Nettobaufläche – Parzellen 1-9	59,3	2.463

14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt.

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Telekommunikation,
- Fernwärme,

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Planung eines Sondergebietes für eine Ferienhausanlage zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinne von § 14 BayNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z.B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

Das Konzept der Grünordnung sieht die bestmögliche Durch- und Eingrünung des Geltungsbereiches vor, so dass die geplante Nachverdichtung visuell in das Orts- und Landschaftsbild integriert und dadurch auch ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet wird.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Durchgrünung der Ferienhausfläche über die Festsetzung einer Begrünung der Grundstücksflächen,
- Begrünung des Straßenraums mit Einzelgehölzen,
- Ausbildung von Straßenbegleitgrün in Form von Wiesenflächen,
- Ausbildung einer Abschirmung im Osten des Geltungsbereiches mit einer dreireihigen Baum-/ Strauchhecke und Einzelgehölzen,
- Ausbildung einer Niederschlagsrückhaltevorrichtung im Süden des Geltungsbereiches in Form einer Mulde.

16 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

16.1 Naturräumliche Lage

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

16.2 Geländeverhältnisse / Topographie / Geogefahren

Geländeverhältnisse / Topographie

Das Gelände steigt von Norden nach Süden von ca. 377 m ü. NHN um ca. 5 m bis ca. 382 m ü. NHN. Zudem fällt das Gelände leicht von Osten nach Westen von ca. 380 m ü. NHN um ca. 1 m bis ca. 379 m ü. NHN.

Geogefahren

Im Planungsbereich sind keine Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, Tel. 0821/9071-0 konsultiert werden.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Im Ergebnis soll mit diesen Vorgaben, die Anlage von ausgedehnten Kiesflächen vermieden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Diese Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert werden und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

17.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

17.3.1 Öffentliche Grünflächen

Vorab kann ausgesagt werden, dass sämtliche Gehölzpflanzungen und Ansaaten zu pflegen und zu erhalten sind. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen. Die Grünflächen sind ein bis zweimal im Jahr entsprechend zu mähen.

Straßenraum und Stellplatzbegrünung

Der Straßenraum ist an geeigneten Standorten zu begrünen. So finden sich innerhalb des Stellplatzbereichs entlang der Giselastraße Einzelgehölzpflanzungen.

Straßenbegleitgrün

Das Straßenbegleitgrün soll als Wiesenfläche ausgebildet werden. Diese Fläche unterliegt auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u. a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonders Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastung tolerant sind, Wert zu legen.

Grünstreifen im Osten des Geltungsbereiches

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Grünstreifen vorzusehen. Dies soll in Form einer dichten Strauchhecke mit eingestreuten Einzelgehölzen als Überhälter erfolgen. Ziel ist es zum einen, das geplante Gebiet entsprechend einzugrünen und optisch vom umliegenden Gewerbegebiet abzusichern und zum anderen, obwohl in vorliegendem Fall rechtlich an sich kein Ausgleich zu erbringen ist, eine Grünfläche zu schaffen, welche weiterhin als Trittstein und Lebensraum für Flora und Fauna dient.

17.3.2 Private Grünflächen

Pflanzgebote

Das grünordnerische Konzept sieht eine Eingrünung der nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen vor.

Gemäß dem Planeintrag sind auf den einzelnen Parzellen Einzelgehölze bzw. Baum-/ Strauchpflanzungen vorzunehmen. Es sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden.

Damit wird das Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden und nicht zuletzt wichtige Nahrungsquellen und Lebensräume zum Beispiel für Vögel geschaffen.

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort ist möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen. Das planerische Konzept ist im Grundsatz einzuhalten.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

Da es sich im vorliegenden Fall um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1 a 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.

VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN [Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV] vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

GUTACHTEN

SCHALLTECHNISCHE VORUNTERSUCHUNG, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising,
Stand: April 2021

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND
ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREIT-
BAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayematlas>

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

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

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