

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 2

KELHEIM – KELHEIMWINZERSTRASSE -
WEINBERGWEG - DECKBLATT NR. 06

STADT

KELHEIM

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

1. Bürgermeister

PLANUNG:

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

Stand: 03.11.2025 - Entwurf

Projekt-Nr.: 25-1745_BBP_D



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM.....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
3.1	Veranlassung	7
3.2	Bestand	8
3.3	Entwicklung.....	9
4	VERFAHRENSVERMERKE	10
5	RAHMENBEDINGUNGEN	11
5.1	Rechtsverhältnisse.....	11
5.2	Umweltprüfung.....	11
5.3	Planungsvorgaben	12
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm	12
5.3.2	Regionalplan.....	12
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	13
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	13
5.3.5	Biotopkartierung.....	13
5.3.6	Artenschutzkartierung.....	13
5.3.7	Schutzgebiete	13
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	13
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	14
6	BESTANDSERFASSUNG	15
6.1	Naturräumliche Lage.....	15
6.2	Vegetation.....	15
6.2.1	Potentielle natürliche Vegetation	15
6.2.2	Reale Vegetation	15
6.3	Biotopausstattung	15
6.4	Gelände- und Untergrundverhältnisse	15
6.4.1	Topographie.....	15
6.4.2	Geogefahren.....	15
6.4.3	Boden	15
6.4.4	Altlasten	16
6.5	Wasserhaushalt	16
6.5.1	Grundwasser	16
6.5.2	Oberflächengewässer.....	16
6.5.3	Hochwasser.....	17
6.6	Klima und Luft.....	19
6.7	Landschaftsbild und Erholungseignung	19
6.8	Denkmalschutz	19
6.8.1	Bodendenkmäler.....	19
6.8.2	Baudenkmäler.....	20
7	KLIMASCHUTZ.....	20

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	21
9	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	22
9.1	Nutzungskonzept	22
9.2	Höhenentwicklung.....	23
9.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	23
9.4	Firstrichtung	23
9.5	Anzahl der Wohnungen.....	24
9.6	Örtliche Bauvorschriften.....	24
9.7	Verkehrsflächen	25
9.8	Grünflächen	25

10	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	26
10.1	Verkehr.....	26
	10.1.1 Bahnanlagen.....	26
	10.1.2 Straßenverkehr.....	26
	10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	26
	10.1.4 Geh- und Radwege.....	26
10.2	Abfallentsorgung.....	26
10.3	Wasserwirtschaft.....	26
	10.3.1 Wasserversorgung.....	26
	10.3.2 Abwasserbeseitigung.....	26
10.4	Energieversorgung.....	28
10.5	Telekommunikation.....	29
11	BRANDSCHUTZ.....	30
12	IMMISSIONSSCHUTZ.....	31
12.1	Verkehrsimmissionen.....	31
12.2	Gewerbliche Immissionen.....	32
12.3	Landwirtschaftliche Immissionen.....	32
12.4	Sport- und Freizeitimmissionen.....	32
13	FLÄCHENBILANZ.....	33
14	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	33

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	34
16	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	34
16.1	Verkehrsflächen.....	34
16.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	35
16.3	Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen.....	35
	16.3.1 Öffentliche Grünflächen.....	35
	16.3.2 Pflanzgebote.....	35
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	35

VERWENDETE UNTERLAGEN

18	QUELLEN.....	36
----	--------------	----

Anhang 1:

Lageplan – BBP/GOP_Nr. 2_ Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg_D. 05 vom 17.04.2023

Anhang 2:

Immissionsschutztechnischer Bericht, Schallgutachten, IFB Eigenschenk GmbH vom 17.04.2023

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 Nordosten der Stadt nördlich der Erschließungsstraße Kelheimwinzerstraße.

Lage des Planungsgebietes



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

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet, das östlich des Weinbergweges und nördlich der Kelheimwinzerstraße liegt, umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1292 Teilfläche, 1317, 1317/7, 1317/8, 1318, 1318/1, 1320 und 1320/1 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 1,7 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: durch den Weinbergweg mit Fl. Nrn. 1718/2, sowie durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Fl. Nr. 1317 und 1292 der Gemarkung Kelheim;
- Im Osten: durch östliche Grundstücksgrenzen des Grundstückes Fl. Nrn. 1320 der Gemarkung Kelheim;
- Im Süden: durch die Kelheimwinzerstraße mit Fl. Nrn. 1795/9 der Gemarkung Kelheim;
- Im Westen: durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Fl. Nr. 1317, 1317/7 und 1317/8 der Gemarkung Kelheim.

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

Die Stadt Kelheim beabsichtigt in einem Teilbereich des Bebauungsplangebietes „Kelheim - Kelheimwinzerstraße – Weinbergweg“ eine erneute Änderung vorzunehmen. Anlass hierfür sind eine in Bereichen notwendige Umplanung der Straßenführung der neugeplanten Erschließung, die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Parkflächen, die Erweiterung von überbaubaren Grundstücksflächen in Teilbereichen sowie die Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Norden mit verkehrlicher Anbindung an den Weinbergweg sowie der damit verbundenen Bereitstellung von zusätzlichen Baugrundstücken.

Dieser Bauleitplanung vorgeschaltet hat die Stadt Kelheim bereits einen städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich Weinbergweg-Erweiterung erarbeiten lassen. Im Weiteren liegt für den gegenständlichen Bereich Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 02 „Kelheim – Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg Deckblatt Nr. 05“ aus dem Jahre 2023 vor.

Dabei war es Ziel die Ansiedlungsmöglichkeit für eine neue Seniorenpflegeeinrichtung mit integrierter Kinderbetreuungseinrichtung sowie zugehörigen Büro- und Verwaltungsnutzungen zu ermöglichen und gleichzeitig die Siedlungsentwicklung der Stadt Kelheim an diesem Standort für verschiedene Wohnformen voranzutreiben. Gleichzeitig wurden Möglichkeiten zu baulichen Nachverdichtungen im Bestand der vorhandenen Bebauungen geschaffen, um auch hierdurch zusätzliche Wohnflächen generieren zu können. Diese Planungsmaßnahmen wurden dabei unter strenger Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen am gesamten Standort erarbeitet, um angrenzende Gewerbeflächen in keinsten Weise zu beeinträchtigen.

Zwischenzeitlich haben sich nun neue Erkenntnisse ergeben sowie Details einer zukünftigen Verkehrserschließung, die daher eine erneute Änderung durch das „Deckblatt Nr. 06“ erfordern.

Der Bebauungsplan „Kelheim - Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg Deckblatt Nr. 05“ ist im Anhang einzusehen.

3.2 Bestand

Der Bestand wurde bei einer Geländebegehung im Frühjahr 2022 erfasst.

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Kelheimwinzerstraße und wird im Westen von einem Wohngebiet am Weinbergweg und im Südosten von einer Siedlung an der Weinstraße gerahmt. Sie ist im Bestand vollständig erschlossen. Im Nordosten und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Topographisch ist das Planungsgebiet wenig bewegt.

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich findet sich eine kleinteilige Siedlungsstruktur mit überwiegend Wohnnutzung und Hausgärten. Im Süden sind ein Wohnhaus sowie eine Stallung vorhanden. Im Weiteren finden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Dabei handelt es sich um den nachzuverdichtenden Bereich. Ausnahme bildet ein bewachsener Streifen, welcher die östlich angrenzende Bestandsbebauung einfasst. Es handelt sich dabei überwiegend um nach § 16 Abs.1 geschützte Hecken/Feldgebüsche. Ein Anwesen im Süden ist mit Sträuchern, Ziersträuchern, Hecken eingegrünt aber auch durch Einzelgehölze überstellt.



Erschließungsstraße *Weinbergweg*



Landwirtschaftliche Fläche, nachzuverdichtender Bereich



Hecken, Gebüsch sowie zu erhaltender Laubbaum



Erschließungsstraße *Weinstraße*

Quelle: Aufnahmen Frühjahr 2022, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Mit der vorliegenden Änderung beabsichtigt die Stadt Kelheim eine in Bereichen notwendige Umplanung vorzunehmen.

Diese betreffen gegenüber dem rechtskräftigen Planungsstand über die Änderung durch Deckblatt Nr. 05 im Detail folgende Bereiche:

- Straßenführung

Im Zusammenhang der detailliert erarbeiteten Erschließungs- und Entwässerungsplanung durch das IB Wutz, Painten, hat sich herausgestellt, dass in einigen Bereichen der Erschließung Anpassungen im Straßenverlauf, der Gehwegeverbindungen sowie der öffentlichen Parkflächen notwendig werden. Insbesondere ist als wesentliche Änderung die verkehrliche Vernetzung im nördlichen Bereich an den Weinbergweg zu nennen.

Die gesamten straßenverkehrlichen Anpassungen sind nun in Abstimmung mit der Detailplanung in der aktuellen Änderung aufgezeigt und entsprechend beinhaltet.

- Bauliche Entwicklung

Im Zusammenhang der verkehrlichen Änderungen hat sich zudem eine Ausweitung der baulichen Entwicklungen im WA-1 für Wohnnutzungen am nördlichen Siedlungsrand ergeben. Hier besteht nun die Möglichkeit zwei zusätzliche Bauparzellen auszuweisen.

Darüber hinaus wird im Bereich an der Weinstraße auf Parzelle 29 eine bisher geplante Wohnnutzung zugunsten von Stellplatzflächen für die gegenüberliegende Senioreneinrichtung zurückgenommen.

Im Weiteren sind nun die geplanten baulichen Entwicklungen am Standort der Gemeinbedarfsflächen im Detail geklärt. Hier liegen nun bereits entsprechende Bauabsichten vor. Die aktuelle Planung deckt diese entsprechend ab. Aus diesen Gründen ist es erforderlich die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellplatznutzung neu zu organisieren und den Bauleitplan auf diese Anforderungen auszurichten. Im Ergebnis kann jedoch an der städtebaulichen Grundstruktur festgehalten werden. Änderungen ergeben sich hier noch zusätzlich in der Höhenentwicklung.

Als abschließende Anforderung wird im südlichen Randbereich des Gebietes im WA-2 die bauliche Entwicklungsmöglichkeit für die Grundstücke der Parzellen 23-25 etwas aufgeweitet und vergrößert. Hier soll im Zuge der Umsetzung den Bauwerbern eine etwas flexiblere Bebauung ermöglicht werden. An der städtebaulichen Grundstruktur ändert sich jedoch auch in diesem Bereich die Planung nicht wesentlich.

Ergebnis

Mit den vorgenannten Änderungen und Anpassungen in der Planung schafft die Stadt Kelheim nun die tatsächlichen Voraussetzungen für die im Detail angedachte und vorgesehene Umsetzung.

Diese Notwendigkeit hat sich zwischenzeitlich im Zuge der vorgenannten Detailplanungen ergeben. Diese hat die Stadt entsprechend beauftragt.

Die dafür notwendigen Grundstücksflächen stehen gleichzeitig entsprechend zur Verfügung und befinden sich im Besitz der Stadt Kelheim. Aus diesen Gründen schafft die Stadt nun Entwicklungsmöglichkeiten zur dringend benötigten Umsetzung derartiger Nutzungen im Stadtbereich von Kelheim.

Auf den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg Deckblatt Nr. 05“ im Anhang wird zusätzlich verwiesen.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim – Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg Deckblatt Nr. 06“ wurde am 07.07.2025 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim – Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg Deckblatt Nr. 06“ wurde in der Zeit vom 10.03.2026 bis einschließlich 27.03.2026 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim – Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg Deckblatt Nr. 05“ in der Fassung vom 03.11.2025 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18.05.2026 bis einschließlich 19.06.2026 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am __.__.____.

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 Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
 - Abteilung Abfallrecht – staatlich
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - 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
- Nachbarkommunen:
 - Stadt Abensberg
 - Markt Bad Abbach
 - Gemeinde Ihrlenstein
 - Markt Langquaid
 - Stadt Neustadt an der Donau
 - Gemeinde Saal an der Donau
 - Gemeinde Sinzing
 - Markt Painten
 - Stadt Riedenburg
 - Gemeinde Teugn

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich im Innerortsbereich der Stadt Kelheim und unterliegt somit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB abgewickelt werden. 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. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg Deckblatt Nr. 05“, Baurecht liegt somit für diesen Änderungsbereich bereits größtenteils vor.

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.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

5.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

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, mit 12.625 m² weniger als 20.000 m² wie Ziffer 13 Flächenbilanz zu entnehmen ist. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 17.108 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 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

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

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 **Flächensparen**

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

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

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die 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 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

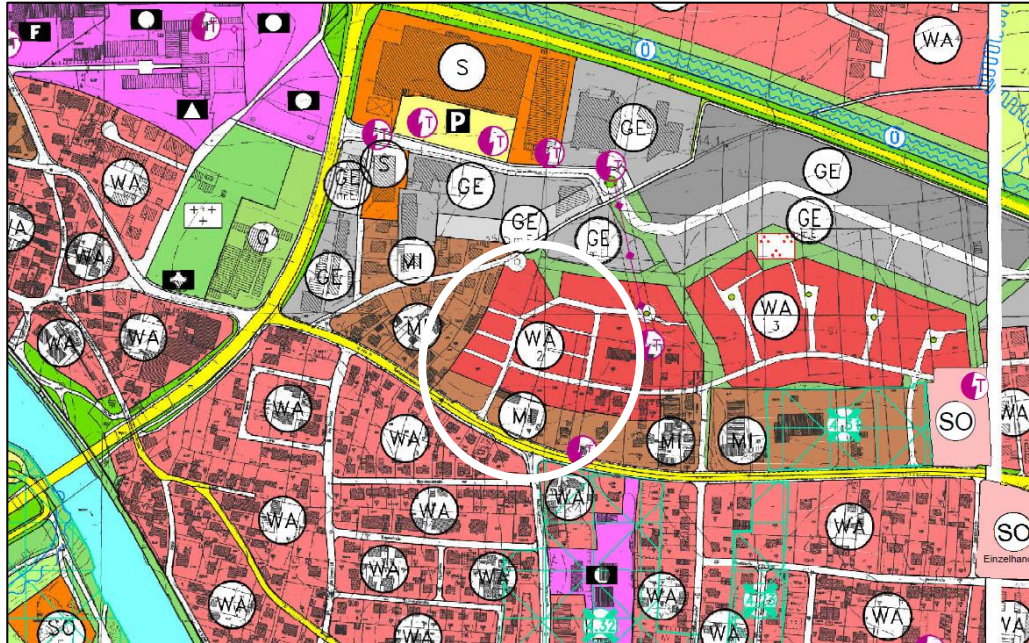
Die Stadt Kelheim liegt in der Region 11 – *Regensburg* – im *allgemeinen ländlichen Raum*. Der Kreisstadt Kelheim obliegen als Mittelzentrum zentralörtliche Aufgaben hinsichtlich der Versorgung in den Sparten Einzelhandel, Gesundheit, Soziales, Bildung und Behördenwesen sowie dem Angebot von attraktiven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



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 (www.lfu.bayern.de) 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. Im Geltungsbereich befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil auf der Fl. Nr. 1320, der nach Art.16 Abs. 1 BayNatSchG (Hecke, Feldgebüsch) geschützt ist, siehe Ziffer 5.4.

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.

Vermeidungsmaßnahmen

Im Zuge der einen oder anderen Umsetzung werden innerhalb des Geltungsbereiches geschützte Landschaftsbestandteile (Hecke, Feldgebüsch) aber auch Einzelgehölze gerodet werden müssen. Dies lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt und auf Grundlage eines Angebotsbebauungsplanes noch nicht konkret verzeichnen. Die Rodung von Gehölzbeständen findet außerhalb der Brut- und Nistzeiten und ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar statt, so dass es zu keiner Schädigung Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt. Baumhöhlen oder Stammanrisse wurden, soweit ersichtlich, nicht festgestellt.

Prognose der Verbotsverletzung

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände. Dabei handelt sich größtenteils um einen geschützten Landschaftsbestandteil auf der Fl. Nr. 1320, der nach Art.16 Abs. 1 BayNatSchG (Hecke, Feldgebüsch) geschützt ist und in Verbindung mit Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bei Eingriffen auszugleichen ist.

Durch das Vorhaben werden zum einen Einzelgehölze 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 durch das Vorhaben verloren, jedoch bleiben auch hier ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen.

Für den Eingriff in die geschützten Hecken und Feldgebüsche wird ein Ausgleich auf einer externen Fläche geschaffen. (siehe hierzu auch Ziffer 17).

Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten teilweise 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, dass (unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich des Eingriffs in das Hecken- und Feldgebüsch) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

6 BESTANDSERFASSUNG

6.1 Naturräumliche Lage

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D61 *Fränkische Alb* nach *Ssymank* und hier wiederum in der Untereinheit 082-B *Donaudurchbruch Neuburg* 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 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, entwickelte sich ein *Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald*.

6.2.2 Reale Vegetation

Der Bestand wurde bei einer Geländebegehung im Frühjahr 2022 erfasst.

Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker). Im Süden ist ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude mit zugehörigen Freiflächen und ein Wohngebäude mit Hausgarten vorhanden. Im Südosten ist ein bewachsener Streifen, welcher an die im Osten vorhandene Bestandsbebauung anschließt, anzutreffen. Es handelt sich dabei überwiegend um geschützte Hecken / Feldgebüsche.

6.3 Biotopausstattung

Wie unter der vorstehenden Ziffer 6.2.2 *Reale Vegetation* beschrieben, dominieren im Gebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Südosten sind geschützte Hecken / Feldgebüsche am derzeitigen Ortsrand vorhanden. Im Eingriffsbereich liegt somit größtenteils ein anthropogen veränderter Standort ohne bedeutende Artvorkommen mit Ausnahme der geschützten Hecken und Feldgebüsche vor. Lebensräume mit regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht.

6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

6.4.1 Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben mit geringen Höhenunterschieden von bis zu 1,90 m, wobei sich mittig eine leichte Mulde befindet von der das Gelände nach Nordwesten und Südosten leicht ansteigt. Die Höhenlage reicht dabei von ca. 343,7 m ü. NHN bis ca. 341,6 m ü. NHN.

6.4.2 Geogefahren

Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarstem Karbonatgestein der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wird gebeten, sich an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102) zu wenden.

6.4.3 Boden

Gemäß der Bodenschätzung steht im Planungsgebiet Lehm Boden und lehmiger Sand mit Ackerzahlen von 42 bis 64 bzw. einer Grünlandzahl von 42 an. Es handelt es sich dabei um Böden mit einer geringen bis mittleren Ertragsfähigkeit.

6.4.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 06 sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bekannt. Die Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenveränderung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Insbesondere durch frühere Bebauungen können noch Grundfeste, verfüllte Keller oder Brunnen vorhanden sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

Im Rahmen der Kampfmittelvorerkundung, 22177-LBA von PeTerra mit Datum vom 18.10.2022, ergaben sich keine Anhaltspunkte für einen Kampfmittelverdacht innerhalb des Untersuchungsgebietes.

6.5 Wasserhaushalt

6.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Durch die Nähe zur Donau ist jedoch grundsätzlich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

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 Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

6.5.2 Oberflächengewässer

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

Schutz vor wild abfließendem Wasser | Überflutungen infolge von Starkregen

Die Stadt Kelheim verfügt über ein in Aufstellung befindliches Sturzflutrisikomanagement. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten am Standort ist jedoch akut mit Einflüssen aus angrenzenden Gebieten nicht zu rechnen.

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 Geländeneiveau) 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 Kellergeschosse 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} sowie hundertjährigen Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀. Da die Planungen kein Wasserschutzgebiet betreffen, ist bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres veranlasst. Der Geltungsbereich liegt außerdem nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Der Geltungsbereich liegt jedoch gemäß zuvor genannter Quelle fast vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Es wurde von der Fachbehörde festgestellt, dass sich bei einer Gefahrenlage HQ_{extrem} ein Wasserspiegel von 345,00 m üNN ergeben kann. Es wird empfohlen, durch Geländeauffüllungen die Erschließung und Bebauung (FFOK-EG) auf diese Höhenkote auszurichten.

An der Stelle wird Bezug auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz genommen, an welcher sich die Stadt Kelheim mit Abhandlung der Hochwasserthematik orientiert.

Als rechtliche Grundlage in Bezug auf den Hochwasserschutz kann am vorliegenden Standort somit die Auseinandersetzung mit den Gefahren des vorsorglichen Hochwasserrisikomanagements für Hochwasserextremereignisse HQ_{extrem} gerechnet werden. Hinsichtlich der Anforderungen auf ein HQ₁₀₀ als verbindlich sicher zu stellender Hochwasserschutz, ist der Standort jedoch nicht unterlegen und somit unter Beurteilung dieser planungsrechtlicher Voraussetzungen als „hochwassersicher“ zu beurteilen.

Das Risikomanagement in der Bauleitplanung ist so zu beurteilen, dass sich Verantwortung und Aufgaben auf die Kommunen und Privatpersonen gleichermaßen verteilen. Diese sind mit den rechtlichen Anforderungen der Gesetzgebung aus WHG, BayWG und BauGB abzugleichen und daraus sind in Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu definieren. Im Ergebnis sind dabei die zentralen Fragen der Risikoanalyse, der Risikobewertung sowie einer Maßnahmenplanung abzuarbeiten und dann in den Handlungsprozess einzustellen.

Zur Gefährdungslage bleibt zusätzlich auszusagen, dass als weiteres Prüfkriterium die Häufigkeit eines Hochwasserereignisses zu bewerten ist. Während in Bezug auf den verbindlichen Hochwasserschutz die Häufigkeit eines Regenereignisses alle 100 Jahre (HQ₁₀₀) auftritt und als mittel einzustufen ist mit einer Wahrscheinlichkeit von 40 % innerhalb der nächsten 50 Jahre, treten extreme Regenereignisse (HQ_{extrem}) lediglich alle 1.000 Jahre auf und sind daher als sehr seltene Ereignisse zu beurteilen. Die Wahrscheinlichkeit liegt hier bei weniger als 5 %. Daher erfolgt keine Festsetzung zur Ausrichtung auf die Höhenkote (HQ_{extrem}).

Unter Berücksichtigung aller vorgenannter Punkte sowie Abgleich auf die standörtlichen Voraussetzungen, lassen sich nun Festsetzungen und Vorschläge als Hinweise in der Bauleitplanung definieren. Diese sind dann von der Kommune mit den generellen infrastrukturellen Gegebenheiten und den sonstigen Standortvoraussetzungen, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aufwendungen, abzugleichen und dann mit vertretbaren Maßnahmen zu versehen.

Am vorliegenden Standort sind dabei folgende Voraussetzungen zu beurteilen:

- Infrastruktur: Infrastrukturell ist das Gebiet in Hinblick auf die Verkehrserschließung sowie auf alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen fast vollständig erschlossen und ausgebaut, da es sich bei der Planung um eine Überarbeitung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt bzw. ein Teil des Geltungsbereiches bereits bebaut ist. Im Weiteren ergibt sich Nachverdichtung inkl. ergänzender Verkehrsführung, welche sich topografisch an den Bestand angliedern wird. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

- Topographie: Als weitere zwingende Vorgabe ist mit dem Standort die damit verbundene Topographie zu nennen. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der jeweiligen Erschließungsstraßen auszurichten. Insbesondere die Grundstückszufahrt orientiert sich somit auf diesem Geländeniveau. Das Gelände an sich ist dabei mehr oder weniger als eben zu beurteilen und lässt somit umfangreiche Geländeänderungen kaum zu. Im Bebauungsplan werden Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 1,50 m für zulässig erklärt, werden aber zusätzlich durch die Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen, Erläuterung nachfolgend, gesteuert.
- Bebauung: Der Standort grenzt umliegend vollständig an vorhandene Siedlungsentwicklungen an, die sich mit der vorhandenen Bebauung entweder am natürlichen Gelände oder maximal am Straßenniveau der *Kelheimwinzerstraße*, des *Weinbergweges* und der *Weinstraße* orientieren. Aufgrund dieser Gegebenheiten hat sich die Höhenlage der Bebauung in etwa an diesen Voraussetzungen zu orientieren. Die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan greift somit die Erschließungsstraßen als Höhenbezugspunkt auf und lässt eine Höhendifferenz bis zu 1,00 m zu. Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten.
- Energieversorgung: In Hinblick auf die Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten. Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Dies wurde im Bebauungsplan auch so verankert.
- Fluchtwege: Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. Vorliegend ist eine Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen zulässig und lässt eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu.
- Nutzungen: Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines Allgemeinen Wohngebietes und Flächen für den Gemeinbedarf werden diese Auflagen erfüllt.

Kommt die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses auf einer Kote unterhalb der Höhe des entsprechenden Wasserspiegels des Hochwassers zu liegen, werden Objektschutzmaßnahmen empfohlen, die ein Eindringen von Wasser verhindern. Durch bauliche Maßnahmen und/ oder eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden.

Entsprechende Vorkehrungen obliegen somit auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im Ergebnis unterliegt der Standort keiner direkten Hochwassergefahr des HQ₁₀₀ und ist daher für eine bauliche Entwicklung nutzbar. Im Zuge des Risikomanagements werden umfangreiche Maßnahmen berücksichtigt und lassen eine unter diesen Voraussetzungen zu beurteilende Entwicklung noch durchaus zu. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte sowie der Standortvoraussetzungen mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweisen, werden alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen und gleichzeitig wurden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.

Mit den in der Planung bereits getroffenen Maßnahmen sowie den zu berücksichtigen Vorkehrungen, sieht die Stadt somit die Anforderungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes durchaus als erfüllt an. Zusätzlich sind aufgrund des von der Fachbehörde angegebenen Wasserspiegels von ca. 345,00 m üNN die Aussagen im vorliegenden Verfahren ergänzt, so dass sich die Gebäude und baulichen Anlagen mit der FFOK-EG nach Möglichkeit auf dieses Niveau ausrichten können.

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 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Planungsgebiet stellt sich überwiegend als landwirtschaftliche Nutzflächen und geschützte Feldgebüsch / Heckenstrukturen dar. Aktuell hat sich angrenzend an die Bebauung im Westen und die landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Trampelpfad gebildet, welcher die *Kelheimwinzerstraße* und den *Weinbergweg* verknüpft. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt an sich nicht vor und insgesamt wird von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung ausgegangen.

6.8 Denkmalschutz

6.8.1 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, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Südlich der Kelheimwinzerstraße befinden sich folgende Bodendenkmäler:

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-2-7037-0198	Siedlung der Stichbandkeramik, der Chamer Gruppe und der frühen Bronzezeit. Siedlung und Grabenwerk der Urnenfelderzeit. Siedlung und Grabenwerke der Hallstattzeit. Siedlung und Grabenwerk der Latènezeit. Weitgehend zerstörte Viereckschanze der späten Latènezeit. Siedlung der Völkerwanderungszeit sowie des frühen und hohen Mittelalters. Bestattungsplatz der Schnurkeramik, der Urnenfelder- und Hallstattzeit, der mittleren und späten Latènezeit sowie des frühen Mittelalters.
D-2-7037-0144	Siedlung der Bronze- und Urnenfelderzeit. Bestattungsplatz der frühen Bronze- und Hallstattzeit. Historische Richtstätte.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6.8.2 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.

In etwa 150 Metern Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich folgendes Baudenkmal. D-2-73-137-72: Alter Stadtfriedhof Kelheim, langrechteckige Anlage des 17. Jh., mit Erweiterungen 1810, 1851 und 1913; Friedhofskapelle St. Sebastian, Satteldachbau mit dreiseitigem Schluss und Giebelreiter, rosettengefasste Rundfenster, Frühbarock, 1626; mit Ausstattung; Grabmäler auf dem Friedhof, 2. Hälfte 19. Jh. und frühes 20. Jh.; Friedhofsmauer, 17-19. Jh.

Eine Beeinträchtigung des Baudenkmales ist aufgrund der Entfernung zum Baugebiet nicht zu befürchten.

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 solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung wird grundsätzlich empfohlen.
- Definition von Dachbegrünung als zulässige Bedachung mit verbindlichen Vorgaben für die Flächen des Gemeinbedarfes
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen auf den privaten Grundstücksflächen

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel der Planung ist es im Ergebnis, die Fortführung der vorhandenen baulichen Strukturen zu ermöglichen, jedoch unter dem Grundsatz einer umweltfreundlichen, ökologischen und auch flächensparenden Siedlungsentwicklung. Im Besonderen sollen die Voraussetzungen für eine regenerative Energienutzung der künftigen Bebauungen zu tragen kommen und gleichermaßen der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige beschränkt werden.

Gemäß der planerischen Darstellung ist das Planungsgebiet in drei Nutzungsbereiche untergliedert. Im Anschluss an die eher kleinstrukturierte Bauweise des Allgemeinen Wohngebietes im WA-1 im Westen des Geltungsbereiches, soll in Fortführung nach Osten ein baulicher Lückenschluss erfolgen. Dabei grenzen unmittelbar an die westlichen Bestandsflächen Einzelhäuser an, die in Richtung der Kelheimwinzerstraße auch massivere Geschosswohnungsbauten zur Nachverdichtung beinhalten. Im Weiteren sind die Flächen des Gemeinbedarfs zur Integration eines Seniorenwohnheims und einer Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. Diese grenzen an vorhandene Geschosswohnungsbauten an und vernetzen die baulichen Nutzungen mit den bestehenden Entwicklungen im Osten des Standortes.

Im Ergebnis wird hierdurch sowohl in Bezug auf die zulässigen Nutzungen, als auch in Bezug auf die Baustruktur und der damit verbundenen Höhenentwicklung, eine schlüssige und städtebaulich verträgliche Entwicklung ermöglicht. In allen Bereichen können Aspekte einer angemessenen Nachverdichtung mit den Anforderungen der Bestandsnutzungen durch die Wahrung ausreichender Grenzabstände gewahrt werden und stellen daher eine verträgliche Entwicklung sicher.

Zur Erreichung dieser Entwicklungsziele hat die Stadt Festsetzungen in Hinblick auf die zulässigen Nutzungen getroffen. Dabei werden einerseits störende Nutzungen ausgeschlossen und im Weiteren Nutzungen gezielt und konkret für Teilbereiche des Standortes definiert bzw. vorgegeben.

Darüber hinaus regelt das Maß der baulichen Nutzung die künftige Höhenentwicklung, differenziert nach der jeweiligen Lage im Geltungsbereich. Planerische Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie Örtliche Bauvorschriften zu Gestaltungsaufgaben sowie der detaillierten Regelung der zulässigen Wohnungen stellen im Ergebnis die wesentlichen Vorgaben der Gebietsentwicklung sicher.

Auf die Erläuterung der einzelnen Festsetzungen unter Ziffer 9 der Begründung wird verwiesen.

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 in ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO sowie in Flächen für den Gemeinbedarf gegliedert.

Für unzulässig im **Allgemeinen Wohngebiet** erklärt werden:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im WA-2 sind auf Grundstück Fl. Nr. 1317/7 der Parzelle 23 ausschließlich Wohnnutzungen zulässig, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB errichtet werden.

Für zulässig innerhalb der **Flächen für den Gemeinbedarf** erklärt werden:

- Seniorenwohnheim für Pflege- und Betreuungseinrichtung von Senioren,
- Kinderbetreuung für Kindergarten (KiGa) sowie Kinderkrippe (KiKri),
- Stellplätze mit Zufahrten,
- Nebenanlagen für Garagen/ Carports/ Müll/ Fahrrad/ Abstellflächen.

Die unzulässigen Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt Kelheim keine geeignete Entwicklung an dem vorliegenden Standort im Stadtgebiet dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

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 folgende maximale GRZ und maximale GFZ:

WA-1	max. 0,4	max. 0,8
WA-2	max. 0,4	max. 1,0
Gemeinbedarf	max. 0,5	max. 1,4

9.2 Höhenentwicklung

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. Zubehöranlagen, sprich Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen mit einer Wandhöhe von 3,50 m ausgeführt werden. Die Gebäude dürfen im WA-1 mit einer Wandhöhe von 7,50 m, im WA-2 mit einer Wandhöhe von 9,50 m, im WA-3 mit einer Wandhöhe von 9,50 m und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine Wandhöhe von 14,00 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 jeweiligen Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt liegt jeweils mittig im Zufahrts- bzw. Grundstücksbereich und ist gemäß Planzeichen festgesetzt. Eine Höhendifferenz von max. 1,00 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. Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

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. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Ein Mindestabstand von 3,00 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen ist einzuhalten.

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

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Bei geneigten Dächern hat die Firstrichtung jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

Die Stadt Kelheim sieht hier in der Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen sowie unterschiedlicher Baustrukturen, keine zwingende Notwendigkeit, konkrete und detaillierte Vorgaben in dieser Hinsicht zu treffen. Im Ergebnis soll hierdurch eine flexible Entwicklung ermöglicht werden.

9.5 Anzahl der Wohnungen

Es wird für jede innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Parzelle geregelt, wie viele Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden dürfen. Die zulässigen Wohnungen (nachfolgend Whg.) je Wohngebäude werden nachfolgend aufgelistet:

WA-1 (Parzellen 43)	max. 1 Whg. je Wohngebäude
WA-1 (Parzelle 44)	max. 1 Whg. je Wohngebäude
WA-2 (Parzelle 23)	max. 25 Whg. je Wohngebäude
WA-2 (Parzelle 24)	max. 15 Whg. je Wohngebäude
WA-2 (Parzelle 25)	max. 5 Whg. je Wohngebäude

Die Stadt Kelheim begründet diese konkrete Regelung städtebaulich damit, dass eine bauliche Entwicklung mit der damit verbundenen Einwohnerentwicklung, möglichst angemessen und verträglich am Standort für zulässig erklärt wird, ohne dass hierdurch das Flächensparen durch die Anforderungen der Nachverdichtung darunter leidet. Vielmehr soll dies auch zu einer infrastrukturellen Verträglichkeit im Gebiet beitragen und insgesamt am Standort angemessen definiert werden.

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

Es sind unterschiedliche Dachformen wie Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig. 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. Eine extensive Dachbegrünung wäre, vor allem bei Pult- und Flachdächern aus Gründen des Klima- aber auch Artenschutzes wünschenswert.

Auf den Flächen des Gemeinbedarfs werden hingegen ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer verbindlichen Ausbildung als Gründach festgesetzt, da insbesondere bei dieser großflächigen Entwicklung mit der Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie der damit verbundenen Absenkung des Niederschlagswasseranfalls ein maßgeblicher Beitrag zur Klimaanpassung bzw. Klimaverbesserung beigetragen werden soll. Bei allen sonstigen Grundstücken werden diese Möglichkeiten ebenso zugelassen, jedoch nicht zwingend festgesetzt, da sich dies baurechtlich mit den Bestandsnutzungen kaum sinnvoll umsetzen lässt.

Im Entwurf des Bebauungsplanes sind nun für alle unbebauten Grundstücke mögliche Gebäudestellung aufgezeigt. Insbesondere in Hinblick auf die Bebauung der Flächen für den Gemeinbedarf ist eine 4-seitige Atriumbebauung mit einem innenliegenden Gartenhof geplant. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden hierfür entsprechend angepasst und insgesamt noch etwas großzügiger ausgebildet, damit ein sinnvoller Gestaltungsfreiraum berücksichtigt werden kann.

Festzuhalten ist jedoch gleichzeitig, dass diese Darstellungen der baulichen Entwicklungen nur beispielhaften Charakter genießen und nicht als bindend zu werten sind. Vorgegeben wird lediglich über den Bebauungsplan, dass sich die integrierte Kinderbetreuungseinrichtung mit den damit verbundenen Außenspielflächen, im südlichen Teilbereich der zukünftigen Bebauung zu orientieren hat.

Regenerative 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. Außer bei Flachdächern, hier sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem zulässig.

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 und Balkonen zulässig und kann in Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk ausgeführt werden.

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 1,50 m erlaubt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ab natürlichem 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.

Auf die Ziffer 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

9.7 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist im Bestand vollständig erschlossen und ist von Süden her durch die *Kelheimwinzerstraße*, von Westen durch den *Weinbergweg*, von Osten durch die *Weinstraße* und im Weiteren durch die *Bahnhofstraße (Staatsstraße St 2233)* an die *Kreisstraße KEH 38* angebunden.

Die neugeplante Erschießungsstraße wird an die *Kelheimwinzerstraße* und an die *Weinstraße* anknüpfen und auch die Nachverdichtung vollständig an das Stadtgebiet anbinden

9.8 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden.

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 nicht vorhanden.

10.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet ist im Bestand vollständig erschlossen und ist von Süden her durch die *Kelheimwinzerstraße*, von Westen durch den *Weinbergweg*, von Osten durch die *Weinstraße* und im Weiteren durch die *Bahnhofstraße (Staatsstraße St 2233)* an die *Kreisstraße KEH 38* 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 Süden an der *Kelheimwinzerstraße* Abzweigung *Hallstattstraße*. Der nächste Bahnhof der Deutschen Bundesbahn liegt in Saal a.d. Donau ca. 4 km südöstlich.

10.1.4 Geh- und Radwege

Die Erschließungsstraße *Kelheimwinzerstraße* wird von einem Gehweg begleitet. Im Weiteren soll die zukünftige an die *Kelheimwinzerstraße* und an die *Weinstraße* anknüpfende Erschließungsstraße vollständig von einem Gehweg begleitet werden. Auch die *Weinstraße* soll dementsprechend nachgerüstet werden.

10.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

Für Abfallsammelstellen an der nächsten für das Müllfahrzeug durchgehend befahrbaren Straßen zur Abfuhrbeseitigung sind ausreichend Sammelplätze einzuplanen, deren Fläche auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen abzustimmen ist, um Verkehrsbehinderungen bei den Leerungsterminen zu vermeiden. Im Plangebiet wird für die Hinterliegergrundstücke eine Müllsammelstelle festgesetzt.

10.3 Wasserwirtschaft

10.3.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet kann über die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Kelheim ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

10.3.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mit Anschluss an die bestehende Kanalisation in der *Kelheimwinzerstraße* 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 Bestand der vorhandenen Siedlung ist eine Mischwasserkanalisation verbaut. Die weitere Entwicklung erfolgt in einer Modifikation zu einem aufgesplitteten Mischsystem. Alle weiteren Details zur Abwasserbeseitigung werden über den Abwasserzweckverband im Raum Kelheim geregelt, der eigenverantwortlich die weitere Planung durchführt.

Eine Vorabstimmung hat diesbezüglich bereits auf dieser Planungsebene stattgefunden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggf. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalte- und Sickereinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Überlauf hat in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

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 dann entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise zu erbringen. Unweit des Geltungsbereiches liegen im Bereich des Standortes Röte Erweiterung Bodenvoruntersuchungen hinsichtlich der Untergrundverhältnisse vor und es kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers am Standort selbst erfolgen kann. Darüber hinaus liegen bei ortsähnlichen und standortnahen Baugebieten in der Stadt Kelheim ähnliche versickerungsfähige Untergrundverhältnisse vor, die ebenfalls eine dezentrale Versickerung ermöglichen. Detaillierte Bodenuntersuchungen werden dann im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung vorgenommen.

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

Sollte eine vollständige Versickerung am Standort auf den jeweiligen Grundstücken 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 Niederschlagsfreistellungsverordnung (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, rasenverfügtes 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 aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Stadt Kelheim beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen 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. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

Elektrische Versorgung

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) sind die

Stadtwerte 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 Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen, 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.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planungsgebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung eines Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es ist daher sicherzustellen, dass

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

Die Telekom macht besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebiets aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

Telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen unterirdisch zu erfolgen hat, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Gemeinde 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.

Abschließend bleibt zu sagen, dass es sich dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren um die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich bereits größtenteils bebaut ist, handelt. Im Nachgang zu diesem Verfahren sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen geplant, sondern lediglich die Bebauung bestehender Baulücken. Die Hinweise der Fachstelle werden dennoch zur transparenten Darstellung und vollständigen Information in der Begründung abgebildet.

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. AllMBL 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 (VollzBekBayFwG) 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. Es wird darum gebeten, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

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.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Deckblatts Nr. 05 des Bebauungsplan Nr. 2 wurde durch das Ingenieurbüro „IFB Eigenschenk GmbH“ ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrags Nr. 3220205-Reva mit Datum vom 23.05.2022 erstellt. Im Zuge des weiteren Verfahrensverlaufes wurde das schalltechnische Gutachten mit dem Datum vom 23.11.2022 überarbeitet, dessen aktualisierten Aussagen nachfolgend eingearbeitet wurden.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr der KEH 38 und der Kelheimwinzerstraße hervorgerufen werden. Auch der Gewerbelärm des nördlich gelegenen Gewerbegebiets „Weinbergweg“, des „Busunternehmens Heinrich Hierl e. K.“, des nordwestlich gelegenen Autohauses mit Kfz-Werkstatt „Auto Baumer OHG“ sowie der innerhalb des Plangebiets des Deckblattes Nr. 05 gelegenen Arztpraxis und des Fahrradgeschäfts mit Werkstatt und der östlich angrenzenden „Getränkewelt Kelheim“ mit Verkaufsfiliale der „Bäckerei Gabelsberger“ werden in der Prognose erfasst.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie für ein Urbanes Gebiet (MU) und mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 bis 5 des Schallgutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm) nicht ausgeschlossen werden kann. Dies betrifft aber nur Grundstücke des Deckblattes Nr. 05, die nicht im vorliegenden Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 06 liegen.

Im Zuge der nun erforderlichen Änderungen werden im Ergebnis die Vorgaben des betreffenden Schallgutachtens im Wesentlichen nicht beeinträchtigt.

12.1 Verkehrsimmissionen

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm) nicht ausgeschlossen werden kann. Nähere Ausführungen siehe Ziffer 12 Immissionsschutz.

Aus gutachterlicher Sicht sind im Vorfeld durch die Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 05 keine aktiven Schallschutzmaßnahmen auszuführen, da keine konkrete Planung für die einzelnen Parzellen vorliegt. Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich zudem um eine sogenannte „Angebotsplanung“. Diese kennzeichnet sich unter der Voraussetzung, dass im Zuge einer Gebietsentwicklung Rahmenbedingungen und Entwicklungen aufzuzeigen bzw. zu definieren sind, die eine Umsetzung der Planung grundsätzlich ermöglichen. Dies ist in vorliegender Situation uneingeschränkt der Fall und trifft analog auf das vorliegende Deckblatt Nr. 06 zu. Bei Bedarf ist im Zuge der nachgeordneten Verfahren eine spezifische Betrachtung der unmittelbar an die Kelheimwinzerstraße angrenzenden Bauparzellen sinnvoll. Daher sind aktive Schallschutzmaßnahmen dann im Rahmen der Detailplanung zu prüfen und ggf. architektonisch mit entsprechenden Maßnahmen zu versehen (z.B. Ausführung von Laubengängen mit Verglasung oder abschirmenden Anbauten oder Garagen etc.). Somit werden verbindliche Festsetzungen und Aussagen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen sinnvollerweise in die Planung nicht aufgenommen. Hingewiesen wird gleichzeitig auf die Situation, dass im gegenständlichen Bebauungsplan die überbaubaren Flächen der Fassadenseiten zur Kelheimwinzerstraße entsprechend gekennzeichnet sind und somit alle Bauwerber auf diese Situation bereits hingewiesen werden.“

12.2 Gewerbliche Immissionen

Bezüglich der Immissionen des Gewerbelärmes sind Überschreitungen von 1 dB an den Flur-Nrn. 1309 und 1309/2 der Gemarkung Kelheim sowie den Flur-Nrn. 1311, 1311/1 und 1310/1 der Gemarkung Kelheim zu erwarten. Diese liegen aber nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 06. Nähere Ausführungen siehe Ziffer 12 Immissionsschutz.

12.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Eine vorübergehende ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im weiteren Umfeld ist zu dulden. Mit zeitweise bedingten Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch ist zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist), Staubmissionen (Ernte, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Diese Immissionsbelastung kann auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden anfallen.

12.4 Sport- und Freizeitmissionen

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

13 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100	17.108
abzgl. Erschließungsflächen - Straßenverkehrsfläche/ öffentliche Parkplätze 2.596 m ² - Gehweg/ Geh- und Radweg 1.160 m ² abzgl. Versorgungsflächen - Trafostation 30 m ² abzgl. Stützwand 9 m ²	10,6	3.795
abzgl. öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	1,3	688
Nettobaufläche - WA-1 1.228 m ² - WA-2 4.703 m ² - Fläche für Gemeinbedarf 6.694 m ²	87,5	12.625

Grundstücksgrößen

Parzelle	Fläche in m ²	Parzelle	Fläche in m ²	Parzelle	Fläche in m ²
WA-1 – 43	579	F.f.G. - 26	6.694	WA-2 – 24	1.790
WA-1 – 44	649	WA-2 – 23	2.203	WA-2 – 25	710
Gesamtfläche m²			12.625		

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,

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

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten.

Da es sich um die Nachverdichtung einer bestehenden Siedlungsstruktur mit intakter Durchgrünung und Hausgartennutzung handelt, ist der Geltungsbereich bereits größtenteils in die Umgebung eingegliedert. Dennoch wird an der einen oder anderen Stelle eine ergänzende Pflanzung zur Durchgrünung festgesetzt. Der nachzuverdichtende Bereich gestaltet sich als Erschließungsfläche, Gehwege, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie als Seniorenwohnheim mit integrierter Kinderbetreuungseinrichtung. In Bereich der Wohnnutzung sollen sich wieder eingegrünte Hausgärten entwickeln. Im Bereich des Seniorenwohnheims mit integrierter Kinderbetreuungseinrichtung werden die Außenanlagen in der nachfolgenden Detailplanung entsprechend der Nutzung gestaltet. Die Verkehrsflächen bzw. Stellplätze werden durch Einzelgehölzpflanzungen sowie Strauchpflanzung zur optimalen Eingrünung festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche sieht an mehreren Stellen auch öffentliche Parkplätze vor, welche entsprechend eingegrünt bzw. mit Einzelgehölzen überstellt werden.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen soll ein Mosaik aus unterschiedlichen Pflanzengesellschaften und Baum- und Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen Rückzugsort, Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Kleintiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

16 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

16.1 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.

16.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. 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.

16.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

16.3.1 Öffentliche Grünflächen

Im vorliegenden Geltungsbereich finden sich entlang der geplanten Erschließungsstraße einige Bereiche mit Straßenbegleitgrün, welche, soweit es der verfügbare Straßenraum zulässt, mit beschattenden Einzelgehölzen überstellt werden.

Bei sämtlichen Gehölzpflanzungen am gegenwärtigen Siedlungsrand sind ausschließlich gebietseigene Gehölze der Herkunftsregion „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden.

16.3.2 Pflanzgebote

Die Ein- und Durchgrünung der privaten Grünflächen erfolgt mittels Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Gärten. Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung, sollen ebenfalls dazu dienen, das Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Zusätzlich stellen auch sie einen wichtigen Lebensraum u. a. für Vögel dar.

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

Bei sämtlichen Gehölzpflanzungen am gegenwärtigen Siedlungsrand sind ausschließlich gebietseigene Gehölze der Herkunftsregion „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden.

17 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.

Für die nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützten Hecken und Feldgebüsche ist auf jeden Fall ein Ausgleich (durch flächengleiche Pflanzung eines gleichwertigen Gehölzbestandes) in Verbindung mit Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG zu erbringen. Außerdem ist vor dem Eingriff ein entsprechender Antrag auf Teilentfernung oder vollständige Entfernung bei der UNB zu stellen und genehmigen zu lassen. Die Ausgleichsfläche kann im Gebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplanes oder auf einer externen Fläche ausgewiesen werden. Es besteht eine 25-jährige Pflegeverpflichtung für die Ausgleichsflächen und diese müssen so lange zur Verfügung stehen, wie die erheblichen Beeinträchtigungen des Eingriffs wirken. Eine Detailabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist vorzunehmen.

VERWENDETE UNTERLAGEN

18 QUELLEN

LITERATUR

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

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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) 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 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 570) 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

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

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

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – Regionalplan Region Regensburg:
<http://www.region11.de>