

B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 45

STADT

KELHEIM

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 27.04.2026 – Vorentwurf

Projekt Nr.: 25-1746_FNP/LP



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	VORBEMERKUNG5
2	VERANLASSUNG5
3	PLANUNGSVORGABEN6
3.1	Landesentwicklungsprogramm6
3.2	Regionalplan7
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm8
3.4	Biotopkartierung8
3.5	Schutzgebiete8
3.6	Sonstige Planungsvorgaben8
4	VERKEHR8
5	IMMISSIONSSCHUTZ9
6	VER- UND ENTSORGUNG9
6.1	Wasserversorgung9
6.2	Schmutzwasserbeseitigung9
6.3	Niederschlagswasserbeseitigung10
6.4	Grundwasser10
6.5	Hochwasser11
6.6	Energieversorgung12
6.7	Abfallentsorgung13
6.8	Telekommunikation13
7	ALTLASTEN13
8	DENKMALSCHUTZ13
8.1	Bodendenkmäler13
8.2	Baudenkmäler14
9	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE14
9.1	Bestandsbeschreibung14
9.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung15
10	UMWELTPRÜFUNG15
10.1	Umweltbericht15
11	VERWENDETE UNTERLAGEN16

1 VORBEMERKUNG

Der Planungsbereich befindet sich ca. 5 km westlich von Kelheim im Ortsteil Schwaben. In nachfolgender Abbildung ist die räumliche Lage aufgezeigt:



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 VERANLASSUNG

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 45 für den Bereich „Agri-PV Gut Schwaben“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier einer Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage, geschaffen. Die Umsetzung dieser Sondernutzung erfolgt dabei auf einer Teilfläche der gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen der Legehennenhaltung der Fa. Bavaria Ei GmbH und stellt somit auf diesen Flächen eine Ergänzungsnutzung zu Gunsten der Erzeugung erneuerbarer Energien dar, die sich sinnvoll und unproblematisch mit der landwirtschaftlichen Nutzung am Standort vereinbaren lässt.

Im Ergebnis wird hierdurch ein klima- und umweltschonender Beitrag für die Energiegewinnung durch regenerative Energien geleistet. Dies wird von der Stadt Kelheim ausdrücklich begrüßt und unterstützt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Fl.Nr. 3840/4, 3840/3, 3842 (TF), 3840/2, 3850/3 (TF), jeweils der Gemarkung Stausacker mit einer Fläche von insgesamt 23,85 ha. Es werden dabei die betreffenden Sondergebietsflächen in drei Teilbereiche des SO 1 bis SO 3 untergliedert und hierfür ein erforderlicher Bauraum für die Modulaufständigung geschaffen. Parallel zur Aufstellung des Deckblattes Nr. 45 erfolgt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben“ Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben“.

Instruktionsgebiet

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Fl.Nr. 3840/4, 3840/3, 3842 (TF), 3840/2, 3850/3 (TF), jeweils der Gemarkung Stausacker mit einer Fläche von insgesamt 23,85 ha.

3 PLANUNGSVORGABEN

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 Folgendes anzumerken:

5.4.1 **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Es findet im Zuge der Planung nahezu keine Bodenversiegelung statt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist in Zukunft möglich und die Flächen gehen der Landwirtschaft nicht verloren, da es sich um eine Agri-PV-Anlage handelt.

6.1 **Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur**

6.1.1 **Sichere und effiziente Energieversorgung**

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

6.2.1 **Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien**

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

(G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dabei kommt dem Energieträger Wasserstoff sowie der Wasserstoffwirtschaft eine besondere Bedeutung zu.

6.2.3 **Photovoltaik**

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

Dem Ziel, die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sowie zu einer sicheren und effizienten Energieversorgung beizutragen, kann mit dieser Planung uneingeschränkt Rechnung getragen werden. Der Standort ist als Legehennenauslauf und durch eine benachbarte Biogasanlage vorbelastet. Zudem wird die landwirtschaftliche Produktion mit der Erzeugung von Solarstrom kombiniert (Agri-PV-Anlage).

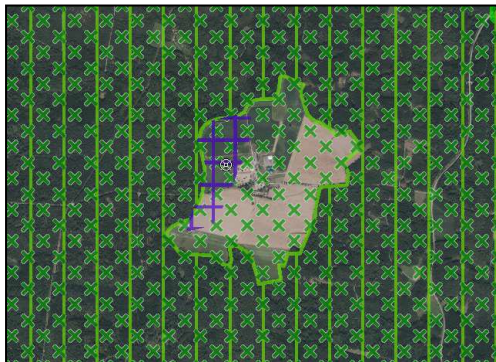
7.1.3 **Erhalt freier Landschaftsbereiche**

(G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen Landschaftsbereich, der aufgrund der topografischen Verhältnisse (weitgehend ebene Flächen) und der vorhandenen Waldflächen im Umfeld keine Fernwirkung besitzt. Blickbeziehungen nur aus dem unmittelbaren Umfeld und werden durch geplante und vorhandene Eingrünung zusätzlich gemindert. Zudem handelt es sich um eine Mehrfachnutzung (Agri-PV-Anlage).

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.



Der Geltungsbereich ist laut dem Regionalplan Bestandteil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Hochflächen der südlichen Franken Alb mit den Forstgebieten um Kelheim (Nr. 11), d. h. sie befindet sich innerhalb eines Gebietes, in dem unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen der Landschaftspflege, dem Natur- und Landschaftsschutz besonderes Gewicht zugedacht werden soll.

Quelle: <http://risby.bayern.de/>

Der Geltungsbereich ist im Naturpark Altmühltal gelegen, nicht jedoch Bestandteil der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Altmühltal. Westlich grenzt das Vorranggebiet t1 Vorranggebiet Bodenschätze - Ton und Lehm; westlich Schwaben an.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Planungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit 082 A – Hochfläche der Südlichen Frankenalb.

Für den Geltungsbereich werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine übertragbaren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Feuchtgebieten und Gewässern definiert. Hinsichtlich der Trockenstandorte lassen sich für die gesamte Rodungsinsel Schwaben allgemeine Aussagen zur Förderung eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums ableiten, wobei die Förderung von Magerrasen, Ranken und Rainen in den Agrarlandschaften der Albhochflächen sowie die Neuschaffung von Biotopstrukturen angestrebt werden soll. Weiterhin wird ein landkreisbedeutsamer Fledermausstandort (A 194) in der Kapelle von Schwaben angegeben.

In den westlichen Waldbereichen des Hienheimer Forstes sind zahlreiche Vogelarten verzeichnet, das gesamte Umfeld mit Ausnahme der Rodungsinsel selbst ist Bestandteil des Schwerpunktgebietes Weltenburger Enge und Hienheimer Forst.

3.4 Biotopkartierung

Weder innerhalb des Planungsbereiches selbst noch in der unmittelbaren Umgebung sind Strukturen der Biotopkartierung erfasst.

3.5 Schutzgebiete

Die ausgedehnten Wälder, die Schwaben umgeben, befinden sich in der Schutzzone des Naturparks „Altmühltal“ (Landschaftsschutzgebiet). Es handelt sich teilweise um naturnahe Buchenwälder, die östlich und westlich des Planungsgebietes als Teilbereiche des Natura 2000-Gebietes/ FFH-Gebietes „Hienheimer Forst östlich und westlich Schwaben“, Gebietsnummer DE7036-372.01, mit einer Fläche von ca. 1.192 ha eingestuft sind.

Eine im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119 SO Landwirtschaft Gut Schwaben erstellte FFH-Verträglichkeitsstudie wurde mit der Fachstelle abgestimmt und anerkannt. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Stickstoffeintrag erwartet. Da durch das zusätzliche Betreiben der Agri-PV-Anlage in den Auslauflächen der Legehennenställe keine zusätzlichen Einträge erfolgen, geht vom Betreiben der PV-Anlage keine Verschlechterung auf das FFH-Gebiet aus.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, jedoch befinden sich die ausgedehnten Wälder, die Schwaben umgeben, sich in der Schutzzone des Naturparks „Altmühltal“, die gleichzeitig den Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes aufweist.

3.6 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungen im Umfeld bekannt.

4 VERKEHR

Bahnanlagen

Im Umfeld des Geltungsbereiches gibt es keine Bahnanlagen.

Straßenverkehr

Der Planungsbereich selbst ist über die Ortsverbindungsstraße im Osten an die Kreisstraßen KEH 5 und KEH 15 angebunden, sonstige überörtlichen Verkehrsstraßen verlaufen in der unmittelbaren Umgebung nicht.

Öffentlicher Personennahverkehr

Es besteht keine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Dies ist für die beabsichtigte Nutzung auch nicht erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung der PV-Anlage erfolgt unmittelbar über die Ortsverbindungsstraße über eine bestehende private Zufahrt von Süden vor der eigentlichen Ortschaft, die bereits als Zufahrt für die bestehenden Stallungen und Biogasanlage genutzt wird

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Agri- Photovoltaikanlagen gelten hinsichtlich des Immissionsschutzes im Allgemeinen als absolut umweltfreundlich.

Schall-/ Schadstoffemissionen

Die Anlage ist in Bezug auf anfallende Emissionen als nahezu geräuschlos zu bezeichnen. Es sind keine Kühlanlagen, Stellantriebe und dergleichen vorgesehen. Schadstoffemissionen sind gleichzeitig nicht zu erwarten. Die Trafos halten durch großzügige Abstände zu Wohngebäuden die Vorgaben der TA Lärm ein.

Blendwirkungen

Bisher wurde bisher kein Blendgutachten beauftragt. Südlich des Gut Schwaben verläuft die Hienheimer Straße (Gemeindeverbindungsstraße). Aufgrund der Modulausrichtung, der Topografie, des bestehenden Vegetationsbestandes, der bestehenden Bebauung und der noch durchzuführenden Eingrünungsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119 SO-Landwirtschaft Gut Schwaben ist nicht von einer übermäßigen Beeinträchtigung auszugehen ist.

Hinweise:

Im Besonderen wird weiterhin auf den Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, bearbeitet durch die ARGE Monitoring PV-Anlagen hingewiesen. In diesem Leitfaden werden sämtliche möglichen Umweltauswirkungen, sowie die daraus möglicherweise entstehenden Beeinträchtigungen durch PV-Freiflächenanlagen, auch die auf Menschen aufgezeigt. Auch hier wird keinerlei Beeinträchtigung für die Gesundheit des Menschen festgestellt.

Immissionen in Form von Staub, Steinschlag

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Etwaige Schäden, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, müssen privatrechtlich geregelt werden. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen sind zu dulden.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung wird für die beabsichtigte Nutzung nicht benötigt.

6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Innerhalb der Anlage fallen keine Schmutzwässer an. Ein Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz bzw. an eine private Schmutzwasseranlage ist daher nicht erforderlich. Die Reinigung der Module darf ausschließlich mit Wasser ohne Zusätze erfolgen.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers der kompletten Freiflächen sowie der Dachwässer der Übergabe-/ Wechselrichter-/ Trafostation / Batteriespeicher erfolgt innerhalb des Planungsgebietes wie bisher. Durch die Umnutzung wird nicht mit geänderten Abflussverhältnissen gerechnet, insofern sind keine zusätzlichen Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

6.4 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Die Grundwasseroberfläche dürfte jedoch aufgrund der Untergrundverhältnisse ausreichend tief liegen. In den tertiären Bedeckungen sind laut dem Baugrundgutachten des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 105 Biogasanlage Schwaben im Bereich von grobkörnigen Bedeckungen (z.B. Sand) grundsätzlich Porgrundwasserleiter möglich. Bei der Baugrunduntersuchung von 2011 in Bezug auf die Errichtung der benachbarten Biogasanlage wurde jedoch kein Grundwasser vorgefunden. Die vorliegenden Schluffe und Tone können als Wasserstauer fungieren, so dass nach längeren Regenereignissen mit Stau- und Schichtwasser zu rechnen ist. Im Zuge von Erd- und Gründungsarbeiten sind entsprechende Sicherungsvorkehrungen während und nach den Baumaßnahmen zu prüfen.

Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Landshut fließt nach der hydrogeologischen Karte des Landesamtes für Umwelt und den darin verzeichneten Grundwassergleichen (siehe Abb. 1) das Grundwasser von Südwesten nach Nordosten, also aus Richtung Wassergewinnungsanlage Laimerstadt in Richtung Gut Schwaben. Weiterhin sind die tektonischen Gegebenheiten der Region für Grundwasserwegsamkeiten maßgeblich. Laut dem Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt (siehe Abb. 2) sind in dem Bereich zwischen der Wassergewinnungsanlage Laimerstadt und dem Gut Schwaben keine tektonischen Störungen bekannt.

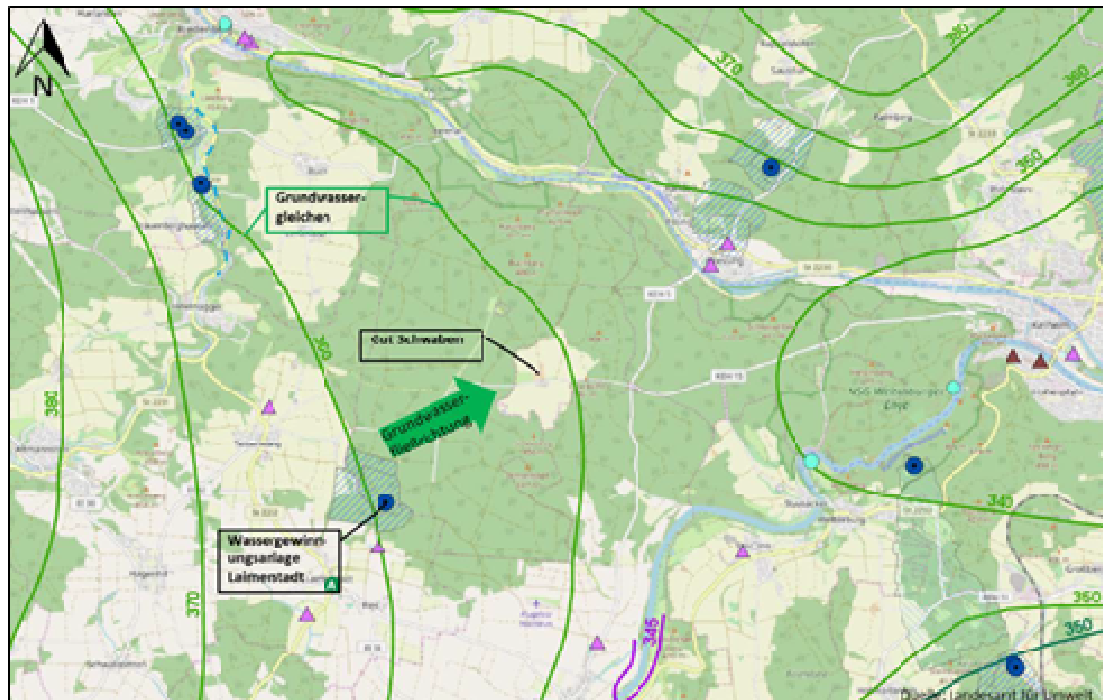


Abbildung 1: Grundwassergleichen und Grundwasserfließrichtung im Bereich des Gutes Schwaben, Quelle: Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 22.11.2018

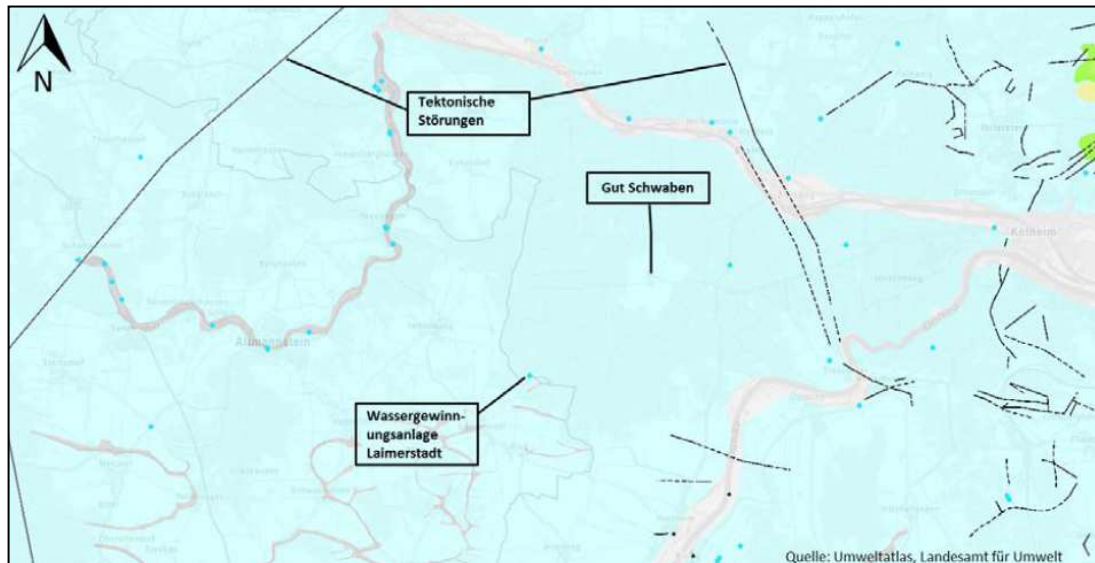


Abbildung 2: Tektonik im Bereich des Gutes Schwaben, Quelle: Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 22.11.2018

Fazit: Aufgrund der Grundwasserfließrichtung und den tektonischen Gegebenheiten zwischen der Wassergewinnungsanlage Laimerstadt und dem Gut Schwaben ist eine Gefährdung der Wassergewinnungsanlage Laimerstadt durch einen Bau eines Hühnerstalles auf dem Gut Schwaben nicht zu besorgen. Dies ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt.

Hinweis:

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

6.5 Hochwasser

Klassifizierte Gewässer tangieren den Planungsbereich nicht, es bestehen somit keine amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete. Teile des Geltungsbereiches sind jedoch als wassersensibler Bereich eingestuft. Dies bedeutet, dass dieser Teilbereich durch den Einfluss von Wasser (über die Ufer tretende Oberflächengewässer, hoch anstehendes Grundwasser, Wasserabfluss in ansonsten trockenen Bereichen) geprägt ist

Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation und Starkregensituation

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer, daher ist eine Überschwemmungsgefahr für die PV-Anlage auch bei Starkregenereignissen faktisch auszuschließen und somit allenfalls als äußerst gering einzustufen. Nichtsdestotrotz muss bei Starkregenereignissen mit einer teilweisen Überflutung des Baufeldes im östlichen Bereich gerechnet werden.

Für das Planungsgebiet ist bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze auf Grund des meist ebenen Geländes wild abfließendes Oberflächenwasser weitestgehend auszuschließen. Falls dieser Fall dennoch eintreffen sollte, darf dies nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger können sich aus der Planung aus nachstehenden Gründen nicht ergeben. Abflusshindernisse sind keine vorhanden, da die Module allesamt aufgeständert sind. Es wird durch die Planung folglich auch keine Verschärfung einer Hochwassersituation eintreten.

Gefahren für Leben und Gesundheit

Wie vorstehend ausgeführt, kann bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze auf Grund des ebenen Geländes wild abfließendes Oberflächenwasser weitestgehend ausgeschlossen werden. Durch die zukünftige Nutzung als Agri-PV Anlage sind keine Gefahrenpunkte zu erkennen, welche die Nutzung der Fläche selbst oder unmittelbar angrenzende Grundstücke beeinträchtigen könnten. Vielmehr ist auf Grund der vorhandenen Planung sowie der Grundlagen im Wasserhaushaltsgesetz sichergestellt, dass keine potentielle Gefährdungslage vorliegt.

6.6 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Sondergebietes erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH

Netzcenter Parsberg
Lupburger Straße 19
92331 Parsberg

Eine Abstimmung in Bezug auf vorhandene Leitungstrassen der Bayernwerk Netz GmbH im Ortsteil Schwaben erfolgte im Zuge des Verfahrens. In Bezug auf das vorhandene Mittel- und Niederspannungskabel im überplanten Gebiet ist folgendes zu beachten:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Freileitungen

Das Planungsgebiet wird nicht von Freileitungen tangiert.

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 Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Gas

Das Planungsgebiet wird nicht von Gashochdruckleitungen berührt.

6.7 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt.
Bei vorliegender Anlage fällt jedoch nutzungsbedingt kein Abfall an.

6.8 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Eine Versorgung des Planungsbereiches mit Telekommunikationseinrichtungen ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutsche Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Telekom erforderlich.

Hinweis:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – u. a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes sind der Stadt Kelheim bzw. dem Wasserwirtschaftsamt nicht bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet befindet sich in einer an Bodendenkmälern reichen Umgebung.
Im Planungsgebiet befinden sich nach Aussagen des BayernAtlas-plus nachfolgend genannte Bodendenkmäler:

D-2-7036-0064	Verebener Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
D-2-7036-0065	Verebener Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Durch die Planung wird das Bodendenkmal D-2-7036-0065 randlich durch ein Baufeld tangiert, Bodendenkmal D-2-7036-0064 befindet sich im Nordosten des SO1. Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des DSchG hinzuweisen:

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umgang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsflächen archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68ff. (mit Anm. W. K. Göhner); Bay VG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern kann der Homepage unter http://blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf entnommen werden.

8.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan selbst sind keine Baudenkmäler registriert.

9 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

9.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

Der Änderungsbereich wird dem *der Fränkischen Alb* zugeordnet und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit *082 Südliche Frankenalb* und darin wiederum in der Untereinheit *082-A Hochfläche der Südlichen Frankenalb*.

Geologie/ Boden

Der Planungsbereich befindet sich nach der standortkundlichen Landschaftsgliederung innerhalb der lösslehmbeeinflussten Franken Alb.

Innerhalb der geologischen Raum-einheit ist das Gebiet der südlichen Franken Alb zugehörig und darin wiederum in zwei Haupteinheiten unterteilt. Im Osten besteht Weißer Jura (Malm) mit Mergel, Dolomit und Kalk und im Westen Löss, Lösslehm und Decklehme.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für die benachbarte Biogasanlage wurde 2011 eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben.

In diesem Bereich sind demnach Schluffe, Tone und Mergel sowie untergeordnet Sande der tertiären oberen Süßwassermolasse verbreitet. Unterhalb dieser Bindungen folgt ein unterschiedlich mächtiger Übergangsbereich von verwittertem und entfestigtem Fels. Der Fels kann verkarstet sein und Hohlräume aufweisen, die offen bis verfüllt sind. Details sind dem Baugrundgutachten der Dr. Zerbes und Kargl GbR, Kelheim vom 18.05.2011 zu entnehmen.

Die Module und die Einfriedung werden mit Rammfundamenten ohne jeglichen Einsatz von Beton gesetzt. Damit verbleiben nach einem Rückbau der Anlage keine Rückstände im Boden und die Fläche bleibt für eine landwirtschaftliche Nutzung in einem guten landwirtschaftlichen Zustand erhalten.

Die Standards des Bundesverbandes Boden (*Leitfaden des Bundesverbandes Boden e. V. BVB-Merkblatt, Band 2; Bodenkundliche Baubegleitung BBB Leitfaden für die Praxis vom Bundesverband Boden e. V.; ISBN 978-3-503-154364*) sind zu beachten.

Vegetationsbestand

Der Planungsbereich besteht überwiegend aus einem intensiv genutzten Grünland mit Deckungspflanzung (Legehennenauslauf), wobei die vorhandenen Gehölze vollständig erhalten werden. Zudem ist noch ein Grünweg und ein Einzelbaum im Osten vorhanden.

9.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.

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

Der anzusetzende Kompensationsfaktor ergibt sich aus vorgegebenen Spannen, aus denen dieser in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen für den vorliegenden Planungsfall bestimmt wird und bei Abschlägen vom Höchstfaktor einer Begründung bedarf.

Im vorliegenden Fall ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Die Beschreibung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt detailliert auf der Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben“ Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben“.

10 UMWELTPRÜFUNG

10.1 Umweltbericht

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zum Deckblatt Nr. 45 des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Deckblatt Nr. 45 des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

11 VERWENDETE UNTERLAGEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) 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 § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) 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 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) 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 § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) 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/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, BREITBAND UND VERMESSUNG: *<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>*

ENERGIEATLAS BAYERN: *<https://energieatlas.bayern.de>*

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

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

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