

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 61

MITTERFELD – ERWEITERUNG

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: 20.04.2026 - Vorentwurf

Projekt Nr.: 23-1480_BBp



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
EINFÜHRUNG	
1	LAGE IM RAUM 4
2	INSTRUKTIONSGEBIET 6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 7
3.1	Veranlassung 7
3.2	Bestand 7
3.3	Entwicklung 9
4	VERFAHRENSVERMERKE 10
5	RAHMENBEDINGUNGEN 11
5.1	Rechtsverhältnisse 11
5.2	Umweltprüfung 11
5.3	Planungsvorgaben 11
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm 12
5.3.2	Regionalplan 13
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan 13
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm 14
5.3.5	Biotopkartierung 14
5.3.6	Artenschutzkartierung 14
5.3.7	Schutzgebiete 14
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben 14
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz 15
5.5	Wasserhaushalt 16
5.5.1	Grundwasser 16
5.5.2	Hochwasser 16
5.6	Altlasten 17
5.7	Denkmalschutz 18
5.7.1	Bodendenkmäler 18
5.7.2	Baudenkmäler 18
6	KLIMASCHUTZ 19

A) BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT 20
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN 21
8.1	Vorbemerkung 21
8.2	Nutzungskonzept 21
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 21
8.4	Örtliche Bauvorschriften 22
8.5	Innere Verkehrserschließung 23
8.6	Grünflächen 23
8.7	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft 23
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 24
9.1	Verkehr 24
9.1.1	Bahnanlagen 24
9.1.2	Straßenverkehr 24
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr 24
9.1.4	Geh- und Radwege 24
9.2	Abfallentsorgung 24
9.3	Wasserwirtschaft 25
9.3.1	Wasserversorgung 25
9.3.2	Abwasserbeseitigung 25
9.4	Energieversorgung 25
9.5	Telekommunikation 27
10	BRANDSCHUTZ 28

	SEITE
11 IMMISSIONSSCHUTZ	29
11.1 Verkehrslärm	29
11.2 Sport- und Freizeitlärm	29
11.3 Gewerbelärm	29
11.4 Landwirtschaftliche Immissionen	29
12 FLÄCHENBILANZ	30
13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	31

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG	32
15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES	32
15.1 Naturräumliche Lage	32
15.2 Potentielle natürliche Vegetation	32
15.3 Reale Vegetation	32
15.4 Biotopausstattung	33
15.5 Boden	33
15.6 Wasser	33
15.7 Klima/ Luft	33
15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung	33
16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	34
17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	34
17.1 Verkehrsflächen	34
17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	34
17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen	35
17.3.1 Öffentliche Grünflächen	35
17.3.2 Private Grünflächen	35
17.3.3 Pflanzgebote	35
18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	35
18.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	35
18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	36
18.1.2 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter	36
18.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere	36
18.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs	36
18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen	39
18.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	39

VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN	40
------------------	----

ANLAGEN

- Kartierung Biotop- und Nutzungstypen, Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 61, Mitterfeld-Erweiterung, Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg, Nov. 2024

- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 61 Mitterfeld-Erweiterung, Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg, Nov. 2024

EINFÜHRUNG

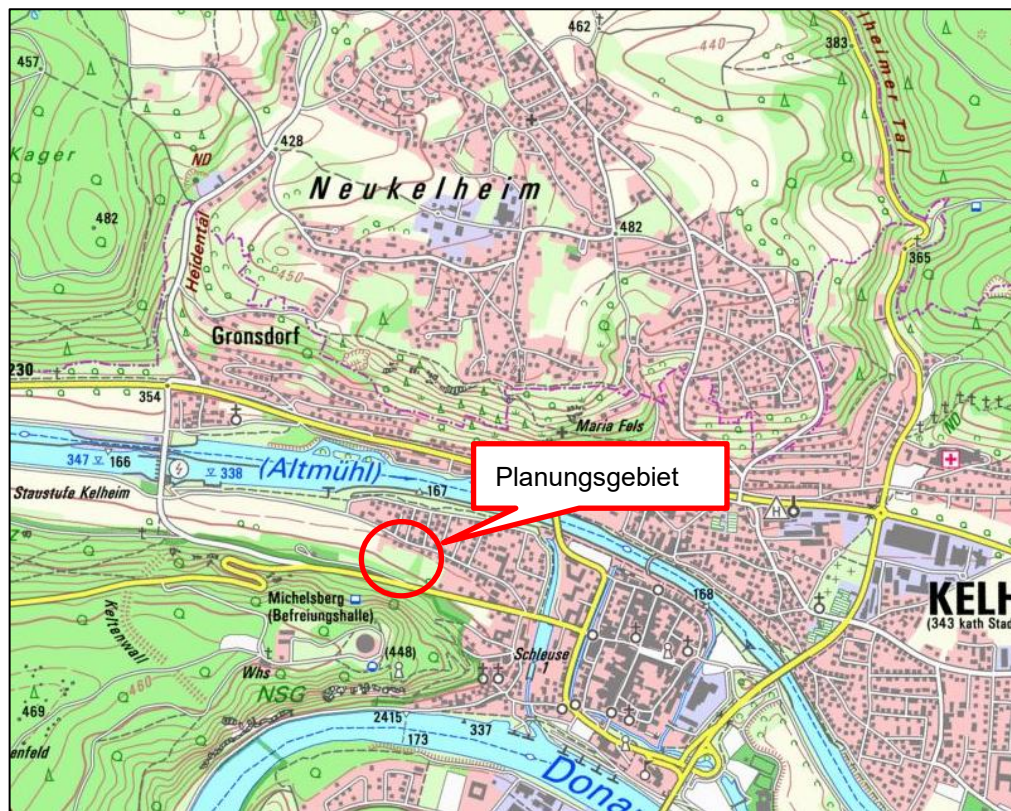
1 LAGE IM RAUM

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.

Die nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 16 von Ingolstadt nach Regensburg in ca. 4,5 km dar. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesstraße A 93 (München – Regensburg) in ca. 13 km Entfernung mit den Anschlussstellen Saalhaupt, Hausen und Abensberg zu nennen. Über die Anschlussstelle Saalhaupt besteht eine Anbindung an die B 15n. Weiterhin gibt es die Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg mit einer stündlichen Verbindung in jede Richtung.

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Stadtgebietes Kelheim, am nördlichen Hangfußes des Michelsberg der Befreiungshalle, zwischen der KEH 15 und der Altmühl.

Übersichtskarte und Lage des Planungsgebietes



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

Ausschnitt aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 61 „Mitterfeld - Erweiterung“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet liegt nördlich der KEH 15 des Ortsteils Mitterfeld und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 2031, 2032, 2033, 2034, 2034/4, 2034/7, 2034/8, 2039, 2040, 2040/4, 2044 und 2100 (Teilfläche) Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 21.511 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

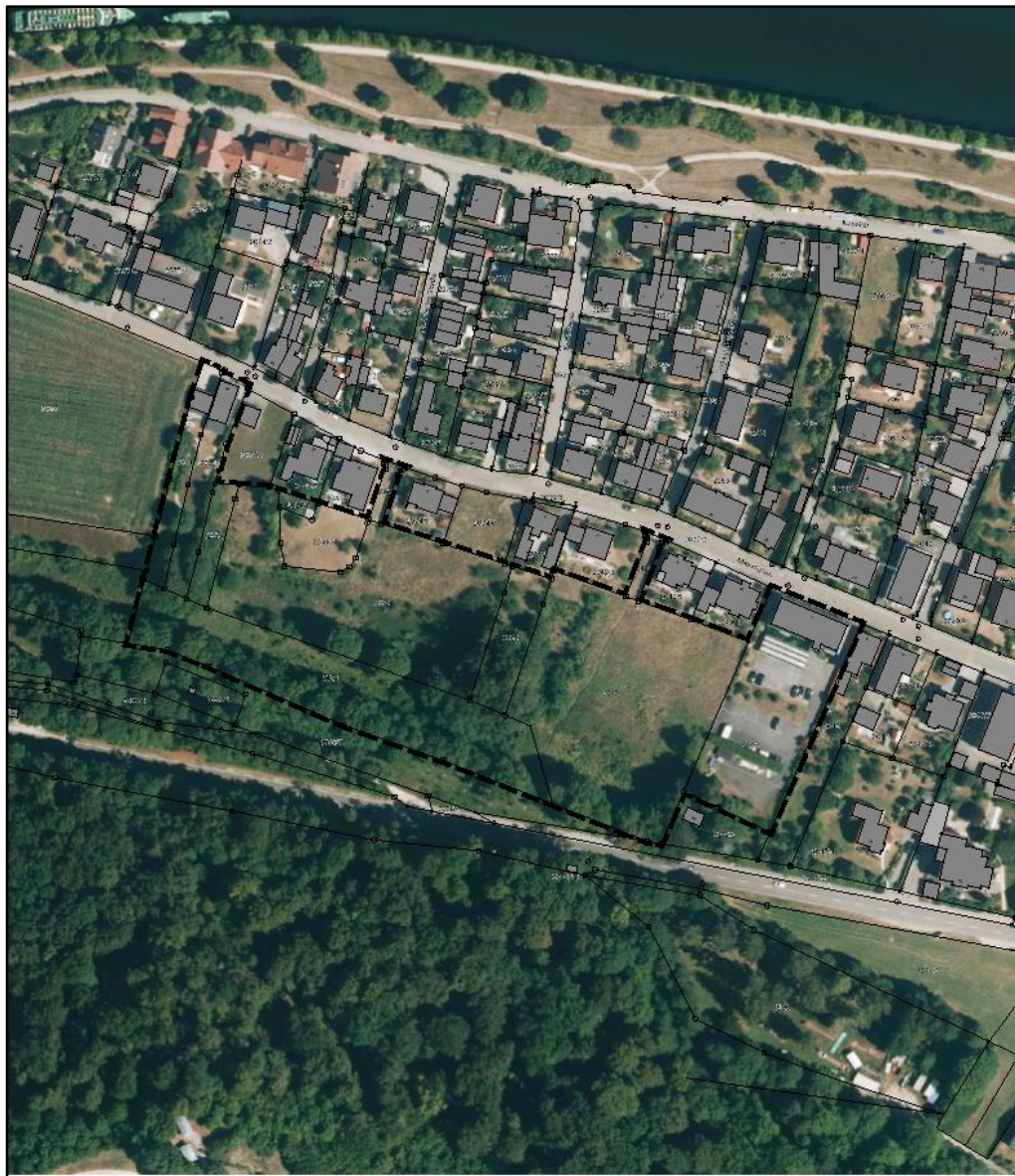
Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nrn 2034, 2034/8, 2034/7, 2034/4, 2039, 2040, 2040/4 und 2044 der Gemarkung Kelheim

Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2031 der Gemarkung Kelheim, sowie die Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 2031 der Gemarkung Kelheim nach Süden bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2001 der Gemarkung Kelheim;

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2001 und Fl.Nr. 2044 der Gemarkung Kelheim;

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2044 der Gemarkung Kelheim.

Luftbildausschnitt mit Flurkarte und Geltungsbereich



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Die Stadt Kelheim ist mit der vorliegenden Planungsmaßnahme bestrebt, das Angebot für wohnliche Nutzungen innerhalb des Stadtgebietes weiter auszubauen und zusätzlichen Raum für Wohnnutzungen zu schaffen.

Anlass hierfür ist eine weiterhin anhaltende Nachfrage an Grundstücken für wohnliche Nutzungen, die vor allem für Einfamilienhäuser festzustellen sind. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Kelheim die Entwicklung weiteren Baulands, um dem Siedungsdruck entsprechend zu begegnen. Die Ausweisung des Baugebietes ist daher aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage an Baugrundstücken im Stadtgebiet von Kelheim notwendig und gerechtfertigt. Dies belegt eine entsprechende Auflistung von Bauwilligen bei der Stadt durch Recherchen in den vergangenen Jahren.

Tatsächlich stellen die für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücken im Stadtgebiet rechnerisch ein Unterangebot dar, so dass sich die Stadt auch aus diesen Gründen zur Entwicklung des vorliegenden Standortes entschieden hat.

Im Weiteren folgt die Stadt mit dieser Entwicklung einer bereits zurückliegenden Planungsentwicklung zur Erweiterung dieses Siedlungsgebietes um die betreffenden Flächen. Dieser Bereich stellt somit den abschließenden Entwicklungsabschnitt im Stadtteilbereich „Mitterfeld“ dar. Die wohnliche Entwicklung findet daher mit dieser Planung ein abschließendes Siedlungsende.

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst finden sich mehrere unterschiedliche private Grundstücksbesitzer, die jedoch ihr grundlegendes Interesse zur Entwicklung bekundet haben. Die Stadt Kelheim bedient sich dabei der Unterstützung eines privaten Investors zur Umsetzung. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen sind getroffen, so dass die Flächen auch tatsächlich am Markt aktive zur Bebauung angeboten werden können. Die Flächen stehen daher für eine Umsetzung auch verbindlich zur Verfügung.

3.2 Bestand

Der Geltungsbereich gliedert sich genau genommen in zwei Bereiche, in unbebaute Flächen ohne Baurecht, in bereits bebaute Flächen mit Baurecht. Sprich, es handelt sich um eine bestehende Wohnbebauung entlang der Mitterfeldstraße, als auch um Grünflächen aus Laubmischwälder, Waldmantel, Intensiv- und Extensivgrünland und mesophile Gebüsche. Das Gelände liegt am nördlichen Hangfuss des Michelsberg zur Befreiungshalle in Kelheim und steigt Richtung Süden an. Das östliche Grundstück sowie das nordwestliche Grundstück im Geltungsbereich sind bereits bebaut mit Baurecht.

Der Geltungsbereich wird durch amtlich kartierte Bodendenkmale tangiert und liegt im Naturpark Altmühltal. Außerdem muss für die Realisierung des Wohngebietes eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes erfolgen. Hierfür muss ein Antrag gestellt werden. Die im Geltungsbereich liegenden amtlich kartierten Biotope werden nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt im Nord-Osten innerhalb des Hochwassergefahrenbereiches HQ extrem.

Fotodokumentation



Blick Richtung Südwesten zur Befreiungshalle



Blick Richtung Westen auf die bestehende Wohnbebauung.



Blick Richtung Nordosten auf bestehende Wohnbebauung Fl.Nr. 2040/5, 2040/2 u. 2044.



Blick Richtung Süden auf den Hang des Michelsberg der Befreiungshalle.



Blick nach Westen



Blick vom Hangfuß Michelsberg auf bestehende Wohnbebauung, Fl.Nr. 2034/3, 2034/2 und 2034/8.



Blick Richtung Süden von bestehender Wohnbebauung zur Befreiungshalle



Blick von Süden nach Norden zur bestehenden Wohnbebauung

3.3 Entwicklung

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes kann durch seine Lage im Süden direkt an den vorhandenen Stadtteilrand angebunden werden. Grundsätzlich kann hierdurch für die Entwicklung das landesplanerisch erforderliche Anbindegebot gewahrt werden. Der Standort grenzt somit direkt an vorhandene Siedlungsflächen an.

Die verkehrliche Erschließung ist dabei aus Richtung Norden direkt über die Mitterfeldstraße vorgegeben. Von dort aus führen zwei neu zu errichtende Erschließungstischstraßen in die geplante Wohnbebauung, über die sämtliche Bauparzellen der Einfamilienhäuser angeschlossen sind. Östlich und westlich grenzen vorhandene Grundstücke an diesen Entwicklungsbereich heran, die eine bauliche Entwicklung zur Nachverdichtung erhalten, jedoch über die eigenen Flächen verkehrlich erschlossen werden.

Die bauliche Entwicklung selbst sieht eine Ausweisung für insgesamt 17 Baugrundstücke vor. Das Gebiet untergliedert sich dabei in zwei Teilbereiche für das WA 1 mit einer Mehrfamilienhausbebauung sowie für das WA 2 mit einer grundlegenden Einfamilienhausbebauung.

Aufgrund der Lage des Gebietes am Stadtrand, unmittelbar angrenzend zu umfangreichen Schutzgebietsausweisungen, ist das Gebiet aus naturschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten als sehr sensibel zu beurteilen und bedarf daher einer entsprechend darauf ausgerichteten Entwicklung.

Insbesondere die gegenwärtige Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten und bedarf daher einer angepassten Abgrenzung, die entsprechend in der Planung aufgezeigt ist. Parallel zum Bauleitplanverfahren ist dies dann im Weiteren entsprechend zu beantragen.

Darüber hinaus befinden sich biotopkartierte Gehölzstrukturen innerhalb des Gebietes sowie unmittelbar angrenzend, die entsprechend zu berücksichtigen sind und auch in der Planung ihren Schutzstatus aufrechterhalten.

Zur Prüfung dieser Belange wurde daher im Vorfeld des Planungsverfahrens eine umfangreiche Untersuchung durch das Büro Flora & Fauna, Regensburg vorgenommen. Deren Erkenntnisse sowie die in diesem Zusammenhang zu ergreifenden Maßnahmen, sind im Zuge der weiteren Planung sowie der daran anschließenden Umsetzung zwingend einzuhalten. Entsprechende Auflagen finden sich zudem in den vorliegenden Unterlagen.

Im Ergebnis ist die Standortentwicklung daher aus diesen Gesichtspunkten mit hohen Anforderungen verbunden, ermöglichen jedoch unter Einhaltung der Auflagen eine Entwicklung entsprechend der vorliegenden Planung zur abschließenden baulichen Nutzung.

Ziel ist es dabei einen schonenden Umgang mit der Natur sowie den vorhandenen Arten in Verbindung mit einer baulichen Nutzung zu ermöglichen. Der Standort ist dabei in seiner Gebietszugehörigkeit der Weltenburger Enge als Naturschutzgebiet definiert. Dieser grenzt sich jedoch im Wesentlichen am Straßenverlauf der Weltenburger Straße ab und erlaubt daher eine wohnliche Entwicklung bis zum aufgezeigten Umfang. Die damit verbundene Abgrenzung ist im Weiteren abschließend und nicht weiter veränderbar.

Insgesamt zeigt die vorliegende Planung somit eine bauliche Entwicklung auf, die den Siedlungsbereich entsprechend arrondiert und zu seinem endgültigen Ende führt. Im Ergebnis kann daher trotz der sensiblen Lage des Standortes, eine verträgliche Entwicklung prognostiziert werden. Auf die hierzu in der Planung umfassend getroffenen Aussagen sowie den gutachterlichen Untersuchungen wird daher verwiesen.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 61 „Mitterfeld - Erweiterung“ wurde am 12.12.2022 gefasst und am 23.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Für den Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 61 „Mitterfeld - Erweiterung“ in der Fassung vom 20.04.2026 wird in der Zeit vom 24.07.2026 bis einschließlich 04.09.2026 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange für den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 61 „Mitterfeld - Erweiterung“ in der Fassung vom _____._____._____. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom _____._____._____. bis _____._____._____. durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am _____._____._____.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayer. Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- Landesbund für Vogelschutz
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH
- Regionaler Planungsverband 11
- Stadtwerke Kelheim
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Abwasserzweckverband
- Landratsamt Kelheim*
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehwesen/ Kreisbrandrat
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
 - Abteilung Abfallrecht - staatlich
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern
 - Höhere Landesplanung
- Stadt Kelheim
 - Bauverwaltung
 - Hochbau-Tiefbau
 - Ordnungsamt
- Nachbarkommunen:
Stadt Abensberg, Markt Bad Abbach, Gemeinde Hausen, Gemeinde Ihrlerstein, Gemeinde Saal an der Donau, Gemeinde Sinzing, Markt Essing

* Am Ende des Verfahrens werden die seitens des Landratsamtes Kelheim tatsächlich intern beteiligten Stellungnahmen redaktionell angepasst.

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Innerhalb des Stadtgebietes von Kelheim ist auch weiterhin eine starke Nachfrage an Bauland zu verzeichnen. Diesen Siedlungsdruck ist die Stadt bestrebt in einem angemessenen Verhältnis durch kontinuierliche Weiterentwicklung zu begegnen. Dabei soll jedoch behutsam mit den eigenen Entwicklungspotentialen umgegangen werden und Flächenausweisungen in einem angemessenen Verhältnis in Abhängigkeit von der jeweiligen Nachfrage erfolgen.

Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit für Teilflächen kein planungsrechtlich definiertes Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Im Detail wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 5.3.3 *Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan* verwiesen.

5.2 Umweltprüfung

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren. Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“ aufmerksam gemacht, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle LEP 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. Siedlungsstruktur

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.*

Bei der Planung handelt es sich um einen angebundenen Standort, da sich im Westen und zukünftig auch im Norden weitere Siedlungsflächen anschließen.

5.1 Wirtschaftsstruktur

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch die Umsetzung der Planung verbessert. Hierzu wird auf den Inhalt unter Ziffer 3.3 der Begründung verwiesen.

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 erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Böden mit einer Acker-/Grünlandzahl von 55/53 die somit leicht über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Kelheim (Ackerzahl/ Grünlandzahl Durchschnitt 51/ 43) liegen. Es handelt sich im Planungsbereich überwiegend um Böden geringer Bonität. Dies bedeutet keine Inanspruchnahme hochwertiger Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit.

5.3.2 Regionalplan

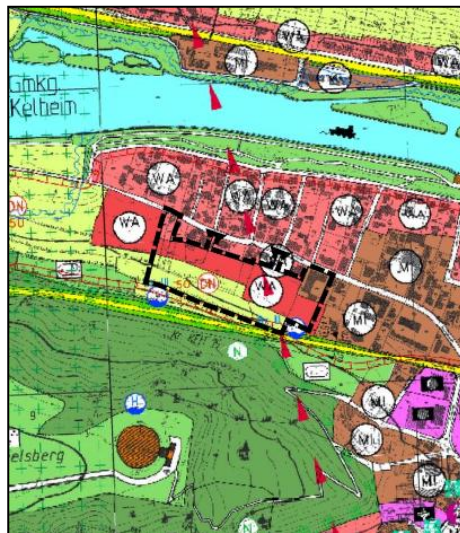
Die Gemeinde Ihrlerstein liegt in der Region 11 – *Regensburg* – in einem *Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf*. Der Großteil des Geltungsbereiches befindet sich im Bereich des Regionalen Grünzuges und der südliche Rand des Geltungsbereiches zusätzlich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

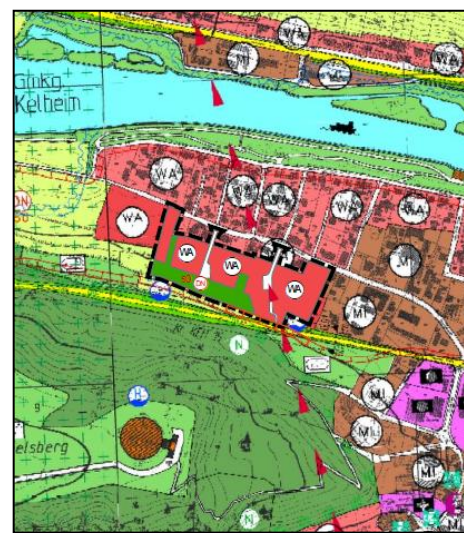
Die Stadt Kelheim verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 22.04.2003.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim weist den Planungsbereich aktuell als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 39 im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.



FNP – Bestand



FNP – Fortschreibung Deckblatt 39



LP – Bestand



LP – Fortschreibung Deckblatt 39

Weiterhin wird der Landschaftsplan der Stadt Kelheim ebenfalls durch das Deckblatt Nr. 39 fortgeschrieben.

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich wird dem *Altmühltal (Seitentälern)* zugeordnet und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 273-082-D *Altmühltal (Seitentälern)*. Konkrete Ziele sind für den Geltungsbereich nicht festgelegt. Der Geltungsbereich gehört zum Naturraum Südliche Frankenalb.

Die zu erhaltenden Gehölzfläche liegt teilweise im ABSP-Schwerpunktgebiet 273F *Hänge des Altmühltals mit Nebentälern*.

5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß Biotopkartierung Flachland befindet sich im Geltungsbereich des Planungsgebietes folgendes amtlich kartierte Biotop, das vollständig erhalten bleibt:

Biotopnummer	Biotoptyp	Beschreibung
7037-0157-005	Gehölze bei der Hienheimer Straße	Feldgehölz, naturnah (100 %) Schutz nach § 39, Art. 16
7037-0157-004	Gehölze bei der Hienheimer Straße	Hecken, naturnah (100 %) Schutz nach § 39, Art. 16

In ca. 20 m südlicher Entfernung, außerhalb des Geltungsbereiches liegt das Biotop 7037-0157-01 „Gehölze bei der Hienheimer Straße“, Hecken, naturnah (50 %), Feldgehölz, naturnah (48 %); Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (2 %). Alle Anteile sind geschützt nach § 39, Art. 16.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld bekannt.

5.3.7 Schutzgebiete

Der komplette Planungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Altmühltal“ NP-00016 Ein südlicher Bereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 – Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“, dessen Verlauf an die neuen Gegebenheiten angepasst werden soll. Diese Änderung ist über einen Antrag und Genehmigung herbeizuführen.

In ca. 20 m südlicher Entfernung, außerhalb des Geltungsbereiches beginnt das Naturschutzgebiet „Weltenburger Enge, Hirschberg und Altmühlleiten“ NSG-00753 01 sowie das FFH-Gebiet 7136-301 „Weltenburger Enge, Hirschberg und Altmühlleiten“ sowie das Vogelschutzgebiet 7037-471.09 „Felsen und Hangwald im Altmühl-, Naab-, Laber- und Donautal“.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen, die mit dem geplanten Vorhaben verbunden sein können, wurde bereits vor Eintritt in das Bauleitplanverfahren ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt.

Es konnten vier Reptilienarten (Blindschleiche, Mauereidechse, Schlingnatter und Zauneidechse) nachgewiesen werden. Die Schlingnatter konnte nur mit einem Individuum südlich, außerhalb des Untersuchungsbereichs nachgewiesen werden. Eine Besonderheit ist der Nachweis der Mauereidechse. Die Mauereidechse ist in Kelheim nicht autochthon, es liegen jedoch schon seit viele Jahren Nachweise einer stabilen Population südlich der Donau vor.



Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Für die Durchführung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu benennen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.
- Im Eingriffsbereich vorhandene Reptilien müssen abgefangen werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt

- Für den Verlust von Lebensraum für Reptilien muss Ersatzlebensraum im Umfang von ca. 3.000 m² geschaffen werden.

Fazit

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuftten Arten werden, (unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen), Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 Grundwasser

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

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

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzbereiches.

5.5.2 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete / HQ extrem

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen. Jedoch der nordwestliche und östliche Bereich des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb der HQ extrem-Linie.

Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* ist ein wassersensibler Bereich im Osten vorhanden.

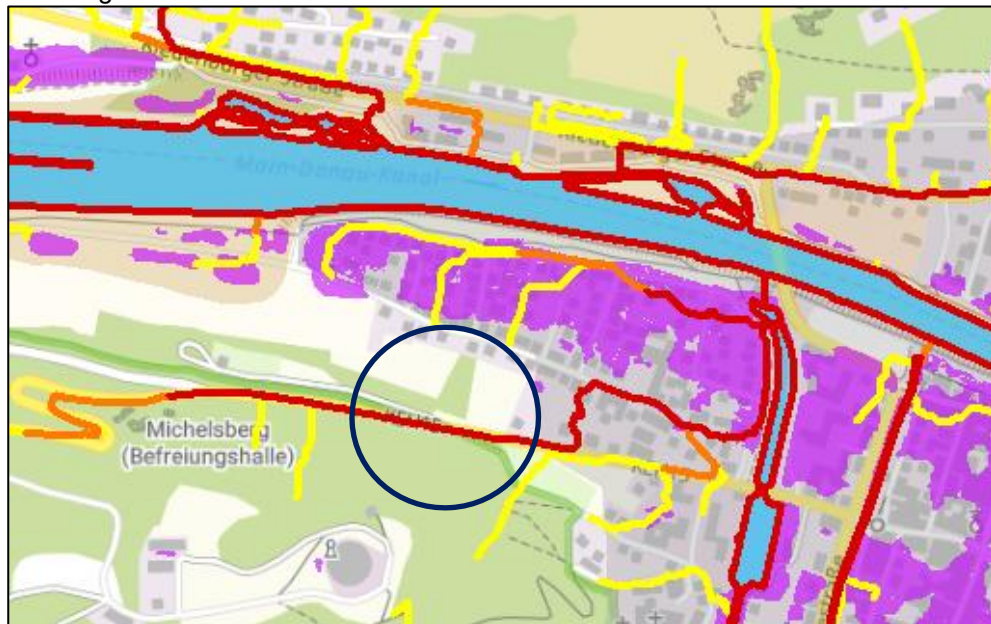
Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation sowie die Starkregensituation

Das Planungsgebiet weist von Südwesten nach Nordwesten ein abfallendes Gelände auf. Der Höhenunterschied beträgt auf einer Entfernung von ca. 110 m eine ungefähre Höhendifferenz von etwa 10,00 m. Im Hinblick dieser Zustandsbeschreibung kann für das Planungsgebiet eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Zuge der Erschließung sowie Umsetzung von baulichen Maßnahmen ist daher im Besonderen auf diese Gegebenheiten zu achten. Durch die in der Planung bereits ausgewiesenen Grünzonen kann gleichzeitig diese Gefahrenlage abgemildert werden. Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger können sich aus der Planung wie beschrieben nicht ergeben, da sich das Planungsgebiet nicht in einem Abflussbereich, also einem Bereich mit fließendem Wasser, befindet.

Da sich das Planungsgebiet jedoch außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet, geht auch keine negative Beeinflussung auf den Hochwasserabfluss und keine Verschärfung einer Hochwassersituation aus.

Sonstige Hinweise zu Starkregenereignissen

Gemäß der Hinweiskarte, einzusehen unter Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas, treten im überplanten Gebiet bei Starkregenereignissen keine potentiellen Fließwege mit starkem Abfluss auf.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

5.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

5.7 Denkmalschutz

5.7.1 Bodendenkmäler

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich Bodendenkmäler, sowie weitere in der Umgebung.

Im Geltungsbereich liegt laut Aussagen des Bayernviewer Denkmal folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7037-0150	Kelheim	Spätlatènezeitliches Oppidum Alkimoennis mit drei Wällen sowie Abschnittsbefestigung der frühen Bronzezeit und der späten Hallstatt- bis frühen Latènezeit. Bergbauareal (u.a. Schürfgrubenfelder) der späten Latènezeit sowie des Mittelalters und der Neuzeit
D-2-7037-0105	Kelheim	Bestattungsplatz der Urnenfelderzeit und der späten Latènezeit. Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der späten Latènezeit und des Mittelalters.

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

5.7.2 Baudenkmäler

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert. Lediglich die Befreiungshalle befindet sich im Blickfeld im Geltungsbereich.

6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des globalen Klimawandels ist eine der größten Herausforderung dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert. So sollen u.a. die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 um 80 - 95 % gesenkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, muss jede einzelne Kommune dieser Vision nachstreben, eine klare Strategie verfolgen und die entsprechenden Maßnahmen ergreifen.

Denn in den Kommunen wird zum einen durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

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
- Ausbildung von Dachflächen für Zubehöranlagen nur als Dachbegrünung
- In den örtlichen Bauvorschriften werden keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärme Gewinnung 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.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Wege, Zufahrten und Zugängen sowie Stellplätzen, sowohl im öffentlichen, als auch privaten Bereich
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen als Vorgabe für die privaten Hausgartennutzungen
- Anlage zusätzlicher Gehölzstrukturen im öffentlichen Raum

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen wird zusätzlich auf Ziffer 9.4 *Energieversorgung* der Begründung verwiesen.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Kelheim eine verträgliche Weiterentwicklung des Wohnsiedlungsbereiches im Stadtteil Mitterfeld. Hierdurch erfährt die bauliche Entwicklung ihren endgültigen Abschluss und schließt die Entwicklungstätigkeit somit in diesem Bereich ab.

Beabsichtigt ist eine grundlegende Fortentwicklung von baulichen Nutzungen für eine überwiegende Einfamilienhausbebauung für den überwiegenden Bereich des Gebietes im WA 2. Aufgegriffen werden dabei die vorhandenen Strukturen der angrenzenden Bebauungen, insbesondere der bereits bebauten ersten Bauzeile südlich der Straße am Mitterfeld. Hier befinden sich ebenfalls überwiegend Einfamilienhausbebauungen in einer Bauweise mit zwei Vollgeschossen mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) bzw. Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I).

Lediglich der östliche Grundstücksbereich ist für eine Nachverdichtung in Form einer Mehrfamilienhausbebauung ausgerichtet. Auch hier wird die Struktur der vorhandenen Bestandsbebauung bei Haus 1 zur weiteren Entwicklung herangezogen. Die Entwicklung ist hier im WA 1 auf eine bis zu 3-geschossigen Bebauung in der Bauweise für Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D) bei Haus 1 und Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II) bei Haus 2 und Haus 3 ausgerichtet. Angrenzend zum Einfamilienhausbereich des WA 2 ist zudem im obersten Geschoss eine bauliche Reduzierung in Form eines Staffelgeschosses vorgesehen.

Städtebaulich werden mit diesen Regelungen der zukünftigen Bebauung die vorhandenen Strukturen fortgeführt und dies führt im Ergebnis zu einer durchaus verträglichen Entwicklung.

Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass in der vorhandenen Gebietsentwicklung aus östlicher Richtung bis zum Grundstück des WA 1, bereits verdichtete Wohnformen durch Mehrfamilienhausbebauungen in 3-geschossiger bzw. in Teilen bis zu einer 4-geschossigen Bebauung vorhanden sind und auch weiteres Potential für eine weitere Nachverdichtung in dieser Form mit sich bringen.

Verkehrlich ist der Standort durch die vorhandenen Erschließungsstraßen gut und ausreichend angebunden. Vorbereitet als zukünftige Anbindung sind dabei bereits zwei Straßenstiche zur Erweiterung in Richtung Süden. Diese werden für die Erschließung durch den Ausbau von zwei Stichstraßen herangezogen. Beide Straßenstiche beinhalten eine Wendevorrichtung in einem Durchmesser von 14, m und ermöglichen somit ein problemloses Ein- und Ausfahren für sämtliche PKW sowie Lieferfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge. Wendevorrichtungen für einen grundlegenden Schwerlastverkehr sowie für die Müllfahrzeuge in einer erforderlichen Größenordnung mit einem Durchmesser von 22 m, können jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in dieser Dimension nicht umgesetzt werden. Darüber hinaus ist aufgrund der biotopkartierten Gehölzstrukturen im inneren Siedlungsbereiches die Ausbildung einer Ringstraße nicht umsetzbar. Dies wurde bereits umfangreiche im Vorfeld der Planungen geprüft.

Im Ergebnis erfolgt die gesamte Gebietsentwicklung unter strengen Maßgaben des Natur- und Artenschutzes. Die Abgrenzung der Baugrundstücke, die Anordnung der Verkehrserschließung sowie die Stellung der Gebäude sind dabei primär auf diese Gegebenheiten ausgerichtet.

Topographisch ist der Standort in einer mäßig geneigten Hanglage zu beurteilen. Dies gilt insbesondere für den baulich genutzten Teil. Daran angegliedert steigt die Topographie über steilere Böschungen dann bis zur Weltenburger Straße stark an.

Im Ergebnis wird hierdurch eine Gebietsentwicklung natürlich abgegrenzt. Eine weitere Entwicklung darüber hinaus ist somit nicht möglich auch im Weiteren nicht beabsichtigt.

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Vorbemerkung

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

8.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO ausgerichtet.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Gemeinde möchte der vorhandenen Wohnsiedlung am Standort eine Erweiterungsmöglichkeit bieten, die eine städtebaulich verträgliche und abgestimmte Nutzungen zulässt. Die aufgelisteten nicht zulässigen Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt daher keine geeigneten Entwicklungen am Standort dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten sowie aus verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen. Hierfür liegen an anderen Standorten im Stadtgebiet alternative Entwicklungsmöglichkeiten vor.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden dabei eine GRZ von max. 0,5 und eine GFZ von max. 1,0 für das WA 1 und eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von max. 0,8 für das WA 2. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen bis zu 9,5 m für das WA 1 und 6,5 m für das WA 2 zugelassen.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Baustruktur

Das gewählte Bebauungskonzept orientiert sich im Wesentlichen hinsichtlich der künftigen Bebauung an den vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen am angrenzenden Standort und führt diese Entwicklung nun in Richtung Westen fort. Aktuell handelt es sich dabei überwiegend um die Parzellierung und die grundsätzliche Ausrichtung.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurde dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten eine detaillierte Baugrenze vorgegeben. Dabei wurde für jede Parzelle eine Baufläche definiert. Diese ermöglicht eine zielorientierte Umsetzung bzw. Grundstücksaufteilung.

In Bezug auf die daraus resultierenden Anforderungen zu den Abstandsflächen wird eine differenzierte Regelung getroffen wie folgt:

So werden für die Außengrenzen des Gebietes Abstandsflächen gemäß den Vorgaben des Art. 6 BayBO verankert. Somit ist hier ein Mindestabstand von 3,0 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze einzuhalten. Eine Grenzbebauung ist zudem ausgeschlossen.

8.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung des Geländes.

Vor allem die Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Auch im Hinblick auf die Dachform erfolgt eine Orientierung an den im Bestand anzutreffenden Ausbildungen und den im Wohngebiet üblichen Formen. Mit einer maximalen Dachneigung von 15 - 25° bei Satteldächern, 15 - 40° bei Walmdächern und max. 7° bei Pultdächern im WA 1 sowie einer maximalen Dachneigung von 15 - 35° bei Satteldächern, 15 - 25° bei Walmdächern / Zeltdächern und max. 7° bei Pultdächern im WA 2 wird ein großzügiger Rahmen gesteckt, der entsprechenden Gestaltungsraum bietet, aber trotzdem für eine ruhige Dachlandschaft sorgt. Die Dachdeckung kann in harten Deckungen sowie auch Gründach vorgenommen werden.

Regenerative Energien

Um die Verwendung erneuerbarer Energien auch im privaten Bereich zu fördern, werden Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen. Bei geeigneten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechen dem Verlauf der Dachneigung zulässig.

Einfriedungen

Als Einfriedung sind alle gängigen Formen zulässig. In Anbetracht der Lage am Ortsrand werden jedoch lebende Zäune präferiert. Die Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten. Gerade an der Siedlungspersperie, am Übergang zur freien Landschaft sollen Einfriedungen für Kleinsäuger kein unüberwindbares Hindernis darstellen. Die Höhe der jeweiligen Einfriedung darf höchstens 2,00 m über fertigem Gelände zur seitlichen und rückwärtigen Begrenzung sowie max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche / Gehweg betragen.

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 1,00 m zulässig. Ein direktes Angrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist nicht gestattet. Im Hinblick auf Stützmauern ist auszuführen, dass diese bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab fertigem Gelände zulässig sind. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Mit den vorstehenden Maßgaben wird im Ergebnis ein Rahmen gesteckt, der ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren zulässt und auch zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird – trotz gewisser Einschränkungen zum Beispiel bei den Dachformen –, der aber auch das Orts- und Landschaftsbild nicht außer Betracht lässt. Auf die Ziffer 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

8.5 Innere Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Standortes wurden bereits Aussagen in der vorliegenden Begründung unter Ziffer 7 *Städtebauliches Konzept* getroffen. Auf diese wird an dieser Stelle zusätzlich verwiesen. Im Hinblick auf die Straßenbreite ist auszuführen, dass für die Stichstraßen eine Ausbaubreite von 5,00 m vorgesehen ist. Die Stichstraßen werden mit Wendevorrichtung mit 14,00 m bemessen.

Ein Durchkommen für Müllfahrzeuge ist grundsätzlich gewährleistet. Alle Parzellen erhalten einen unmittelbaren Anschluss an das beschriebene Straßensystem.

8.6 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich nicht enthalten. Die privaten Grünflächen zeigen sich durch eine lockere Durchgrünung. Die bestehende zu erhaltenden Gehölzfläche grünt das Baugebiet nach Süden hin ein.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen werden im Teil B Grünordnungsplan der Begründung unter Ziffer 17.3.1 abgehandelt.

8.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Im vorliegenden Fall haben die privaten Grünflächen eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und biotopvernetzendes Element.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanz- und Artenschutzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung thematisiert.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich und näheren Umfeld nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 3,5 km verläuft die Bahnstrecke Abensberg – Saal a. d. Donau.

9.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet, insbesondere der Erweiterungsbereich wird ausschließlich aus Richtung Norden über die Mitterfeldstraße erschlossen. Im Bestand der vorhandenen Wohnbebauung sind Flächen für die Neuerrichtung der Erschließung über Stichstraßen mit Wendevorrichtungen ins Baugebiet möglich. Damit ist die Erweiterung des Wohngebietes optimal an das Verkehrsnetz eingebunden.

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch Buslinien repräsentiert. Die nächstgelegene Haltestelle ist ca. 882 m entfernt am Wöhrdplatz, Zentrum.

9.1.4 Geh- und Radwege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in dem Sinn keine Geh- und Radwege. Lediglich entlang der Mitterfeldstraße. Um eine Verbindung zu südliche verlaufenden KEH 15 (Hienheimer Straße) mit Geh- und Radweg zu verbinden wird dennoch ein Geh- und Radweg an der östlichen Sichtstraße vorgesehen.

9.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr wird über den Landkreis Kelheim geregelt. Auf den einzelnen Bauquartieren sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

Da nicht alle Parzellen unmittelbar an das Straßennetz angebunden sind, kann der angefallene Müll durch die Müllfahrzeuge nur direkt bei den Grundstücken abgeholt werden. Bezüglich des im Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfalls wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen.

Hinweise:

Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hingewiesen. Der Müll kann nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn

- die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze selbst einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
- Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
- Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
- die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

9.3 Wasserwirtschaft

9.3.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet kann über die Stadtwerke Kelheim sowie dem Abwasserzweckverband Kelheim ausreichend hinsichtlich Trink- und Brauchwassers versorgt werden.

Eine Versorgung des Gebietes ist nun sichergestellt.

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim im Auftrag der Stadt Kelheim.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird über Einrichtungen des Abwasserzweckverbandes Kelheim sichergestellt. Ein Anschluss für die zukünftige Bebauung ist im Zuge der Erschließung durch neue Kanalleitungstrassen im Gebiet selbst sowie zusätzlichen Hausanschlussleitungen sicherzustellen. Im Weiteren erfolgt ein Anschluss an die Kanalisation in der Straße am Mitterfeld.

Ausreichende Reserven zum Anschluss an die zentrale Kläranlage sind vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Niederschlagswasserbeseitigung innerhalb des Gebietes ist der Bau einer Regenwasserkanalisation erforderlich. Dieser entwässert das gesamte Gebiet in Richtung Norden zur vorhandenen Kanalisation in der Straße am Mitterfeld.

Erforderlich ist dabei die Bereitstellung ausreichender Puffereinrichtungen. Hierfür sind innerhalb der öffentlichen Verkehrserschließungsflächen sowie auf den privaten Grundstücksflächen selbst ausreichende dimensionierte Puffereinrichtungen vorzusehen. Dies ist zudem in den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend vorgegeben bzw. festgesetzt.

Im Detail wird die gesamte Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge des weiteren Verfahrens über ein entsprechendes Entwässerungskonzept aufgezeigt. Deren Ergebnisse münden dann im Weiteren im nächsten Verfahrensschritt in den verbindlichen Entwurf des Bauleitplanes.

Hinweise

Grundsätzlich hat die Grundstücksentwässerung nach *DIN 1986-100* in Verbindung mit *DIN EN 752* und *DIN EN 12056* zu erfolgen. Bei den erforderlichen Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zu Lasten Dritter abgeleitet wird.

9.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

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

Die Versorgung des Planungsgebietes kann dabei über einen Anschluss an den bestehenden Ortsteil sichergestellt werden. Die Verlegung der hierfür erforderlichen Leitungen erfolgt durch Erdkabel. Für die Unterbringung neuer Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Die elektrische Versorgung ist bereits bis zu den angrenzend bebauten Bereichen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit elektrischer Energie ist vorzunehmen. Eventuell zusätzlich erforderliche Trafostationen zur Versorgung der neu geplanten Bauflächen sind im Einvernehmen mit dem Energieträger festzulegen.

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

Hinweis

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. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Folgende Ausführungen von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen müssen beachtet werden:

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
- Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln müssen jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger möglich sind.

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.

Wärmeversorgung

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeengewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken.

Im Sinne einer klimaverträglichen Energieerzeugung werden insbesondere folgende Technologien empfohlen:

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

9.5 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.

10 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. 14/2013lfd. 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 Gases 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.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

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

11.1 Verkehrslärm

Dieser Punkt wird im nächsten Verfahrensschritt zum Entwurf dargelegt.
Die Beauftragung eines Sachverständigenbüro zur Klärung der Belange des Verkehrslärms ist bereits beauftragt.

11.2 Sport- und Freizeitlärm

Es befinden sich keine Sport- und Freizeiteinrichtungen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes. Weshalb keine Beeinträchtigungen im Planungsgebiet zu erwarten sind.

11.3 Gewerbelärm

Es ist kein, das allgemeine Wohngebiet beeinträchtigendes Gewerbe im näheren Umfeld des Geltungsbereiches vorhanden.

11.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100	21.511
abzgl. öffentliche Verkehrsflächen — Öffentl. Straßenbegleitgrün (112,17 m²), — Öffentl. Erschließung, Parkplätze (1.189,93 m²), — Öffentl. Geh-/ Radweg (79,72 m²)	6,47	1.381,82
abzgl. zu erhaltende Grünfläche — Grünfläche (4.702,28 m²)	21,86	4.702,28
Nettobaufläche	72,67	15.426,90

Grundstücksgrößen

PARZELLE	FLÄCHE in m²
1-1b	3.131,87
2	626,56
3	509,64
4	696,07
5	805,35
6	1.085,43
7	792,40
8	719,73
9	492,32
10	617,37
11	789,10
12	544,29
13	566,69
14	665,73
15	575,40
16-16a	1.217,63
17-17a	1.499,57
Fl.Nr. 2034/8	91,75
Gesamt	15.426,90

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Zur planerischen Regelung wird hierfür ein Erschließungsvertrag zwischen den Parteien getroffen. Dieser regelt die fachliche Umsetzung sowie die damit verbundene Kostenverteilung. Kostenträger der gesamten Maßnahme sind in vorliegender Situation die jeweiligen Antragsteller.

Die Anschlusskosten für

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

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

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

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

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

15.1 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Geltungsbereich in der Naturraum-Einheit 082 – *Südliche Frankenalb*. Diese wiederum ist Teil der Naturraum-Haupteinheit D61 – *Fränkische Alb*.

15.2 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.

Das Gemeindegebiet liegt in einer Region, in der sich ein Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald ausbilden würde.

15.3 Reale Vegetation

Im Vorfeld wurde eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen vom Büro Flora+Fauna, Regensburg, am 06.05.2024 durchgeführt.

Der Geltungsbereich weist vor allem im südlichen Bereich Laub(misch)wälder junger und mittlerer Ausprägung sowie Waldmäntel auf und im nördlichen Bereich vor allem Trittrasen, Intensivgrünland und Privatgärten, mit kleinflächigeren Mesophilen Gebüsch und Hecken sowie artenarmen Säumen und Staudenfluren.

15.4 Biotopausstattung

Im Betrachtungsraum befinden sich Biotopflächen aus Feldgehölzen und Hecken, die nach § 39, Art. 16 geschützt sind, jedoch nicht beeinträchtigt werden.

15.5 Boden

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Böden mit einer Acker-/Grünlandzahl von 55/53 die somit leicht über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Kelheim (Ackerzahl/ Grünlandzahl Durchschnitt 51/ 43) liegen. Es handelt sich im Planungsbe- reich überwiegend um Böden geringer Bonität.

Die Geologische Einheit ist überwiegend Hangschutt, pleistozän bis holozän des Malm (Weißer Jura) mit Gesteinsbeschreibung von Kies, wechselnd steinig, sandig schluffig, Mergel-, Kalk-, u. Dolomitgestein. Es sind bindige Leckergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen anzutreffen mit Ton, Schluff, Sand, Kies, teils klein- räumig wechselnd.

Der Baugrund ist oft kleinräumige, wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasseremp- findlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen / Quellen), z.T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z.T. eingeschränkt befahrbar.

Der Boden wird als Pararendzina, Braunerde und Braunerde-Terra fusca aus flachem Schluff (Deckschicht) über skelettführendem Lehm bis Ton (Caronatgestein des Malm) oder über (Kies-)Lehm (Terrasse) beschrieben.

Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Bei Fragen zu Geo- gefahren kann das Referat 102, Landesaufnahme Geologie, Geogefahren (Tel. 09281 1800-4723) konsultiert werden.

15.6 Wasser

Permanent und auch nur temporär wasserführende Oberflächengewässer fehlen im Geltungsbereich, jedoch ist er als Einzugsgebiete Fließgewässer der Überleitung des Main-Donau-Kanal ausgewiesen.

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* liegen kleine Bereich im HQ extrem Bereich. Für Details wird auf die Ziffer 5.2.2 *Hochwasser* hingewiesen.

15.7 Klima/ Luft

Der der Umgriff des Geltungsbereiches wird hauptsächlich durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung und Gehölzflächen geprägt. Dabei stellen die Flächen des Geltungsbereiches aus Grün- und Gehölzflächen mit einer hohen Wärmeausgleichs- funktion dar. Kaltlufttransportwege sind aber bereits unterbrochen, da im Norden so- wie im Osten Bebauung angrenzt.

15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich selbst weist keine besondere Bedeutung für die Erholungseig- nung auf, da er als Privatgarten, Gehölzflächen und Grünland genutzt wird und kein örtlicher Wanderweg vorbeiführt. Zudem besteht eine Vorbelastung durch die vorhan- dene Wohnbebauung. Es besteht jedoch ein Bezug zum Landschaftsbild zu der be- waldeten Hand unterhalb der Befreiungshalle.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass sich innerhalb des Wohngebietes eine gewisse Durch- und Eingrünung einzufinden hat.

Diese erfolgt im vorliegenden Verfahren mittels einer Durchgrünung innerhalb Wohngebietes. Die Eingrünung nach Süden ist bereits vorhanden. Die Durchgrünung, beinhalten Gehölzgruppen aus Baum- Strauchpflanzungen sowie Einzelbäumen, die gepflanzt werden sollen.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

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

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

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

17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Im Ergebnis soll mit diesen Vorgaben die Anlagen von ausgedehnten Kiesflächen vermieden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Derlei Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

17.3.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden, außer das Straßenbegleitgrün aus Kleinflächen, die teilweise mit Einzelbäumen bepflanzt werden.

17.3.2 Private Grünflächen

Die Gehölzpflanzungen innerhalb des Planungsgebietes stellen ein biotopvernetzendes Element dar und bieten einen wichtigen Lebensraum für Insekten, Vögel und auch Kleinsäugetiere. Zudem dienen sie der optischen Einbindung der geplanten Wohnbebauung in den Landschaftsraum. Es ist autochthones Pflanzmaterial entsprechend der Angaben in den Festsetzungen durch Text Ziffer 14 Artenlisten zu verwenden.

— Durchgrünung innerhalb der Wohngebiete an den Grundstücksgrenzen

Die Grundstücksgrenzen sind mit zweireihiger Pflanzung aus 80 % Straucharten und 20 % Baumarten zu bepflanzen. Die Pflanzungen können Inselartig ausgebildet werden.

Die nicht zu bepflanzenden Flächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

17.3.3 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote im privaten Raum leisten einen Beitrag dazu die Wohngebiete visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, zu durchgrünen und nicht zuletzt wichtige Nahrungsquellen und Lebensräume zum Beispiel für Vögel und Bienen zu schaffen.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

18.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume in folgende Teilbereiche eingestuft:

Die Wertpunkte sind der Tabelle unter 18.1.4 zu entnehmen.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.4.2.1 und 2.4.3.1 zu entnehmen.

18.1.2 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

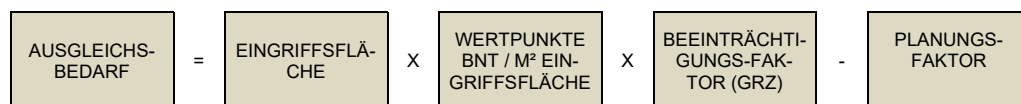
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen von Wohngebietsflächen bedingt. Aufgrund der Lage im Anschluss an bestehende Wohnbebauung und der vorhandenen und geplanten Begrünung (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

18.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 18.1.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

18.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs



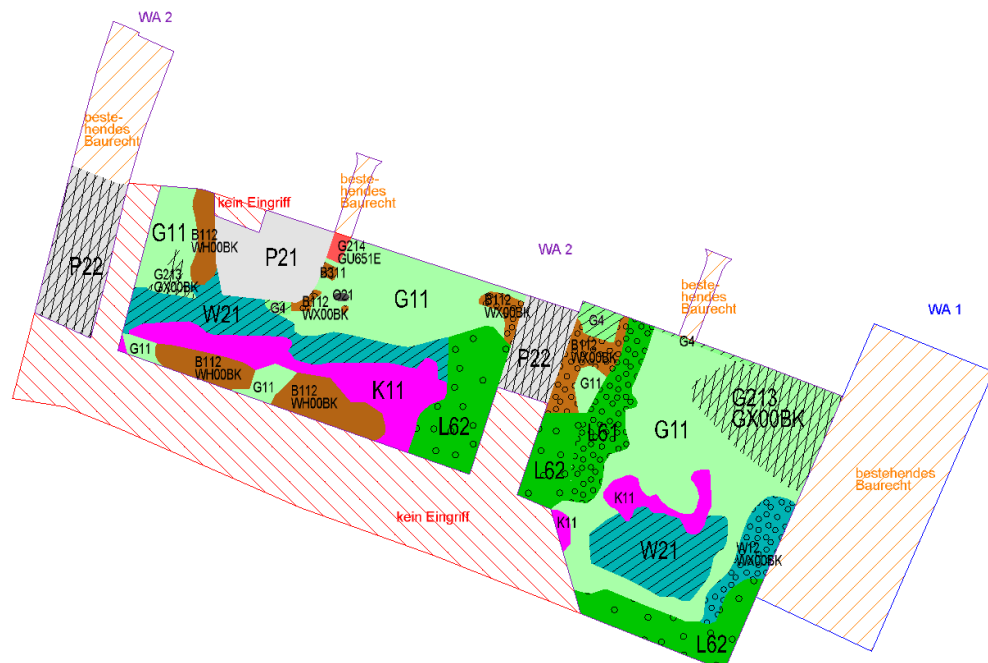
Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem Planungsfaktor von 5% durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.



Der Ausgleichsbedarf von in Summe **30.089 WP** wird außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt.

AUSGANGSNUTZUNG BNT		WERTPUNKTE (WP) BNT		EINGRIFFS-FLÄCHE (M2)		GRZ		AUSGLEICHS-BEDARF (WP)		PLANUNGS-FAKTOR (%)		AUSGLEICHS-BEDARF (WP)
WA1	BEST. BAURECHT auf 3.132 m²	0	x	0	x	0	=	0		0	=	0
WA2	P21	5	x	666	x	0,4	=	1.333,00		5	=	1.266,35
WA2	P22	7	x	1.175,81	x	0,4	=	3.292,27		5	=	3.127,66
WA2	G11	3	x	3.533	x	0,4	=	4.239,60		5	=	4.027,62
WA2	G213 (GX00BK)	9	x	1.007	x	0,4	=	3.625,20		5	=	3.443,94
WA2	G4	3	x	155,98	x	0,4	=	187,18		5	=	177,82
WA2	G214 (GU651E)	12	x	35,63	x	0,4	=	171,02		5	=	162,47
WA2	B112 (WH00BK)	10	x	683	x	0,4	=	2.732,00		5	=	2.595,40
WA2	B112 (WX00BK)	10	x	370	x	0,4	=	1.480,00		5	=	1.406,00
WA2	B311	5	x	16,50	x	0,4	=	33,00		5	=	31,35
WA2	K11	4	x	1.088,50	x	0,4	=	1.741,60		5	=	1.654,52
WA2	L61	6	x	500,50	x	0,4	=	1.201,20		5	=	1.141,14
WA2	L62	10	x	1.534,50	x	0,4	=	6.138,00		5	=	5.831,10
WA2	O21	10	x	9,50	x	0,4	=	38,00		5	=	36,10
WA2	W12 (WX00BK)	10	x	324	x	0,4	=	1.296,00		5	=	1.231,20
WA2	W21	7	x	1.487,50	x	0,4	=	4.165,00		5	=	3.956,75
WA2	BEST. BAURECHT auf 999,58 m²	0	x	0	x	0	=	0		0	=	0
WA2	KEIN EINGRIFF auf 4.792 m²	0	x	0	x	0	=	0		0	=	0
												30.089,42

18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die erforderliche Ausgleichsfläche bzw. der Ausgleichsbedarf von **30.089** Wertpunkten wird im nächsten Verfahrensschritt dargelegt.

18.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Der Punkt wird im nächsten Verfahrensschritt dargelegt.

VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN

LITERATUR

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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 § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) 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 § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 84) m.W.v. 02.04.2026

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) 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

GUTACHTEN

KARTIERUNG BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN, Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 61, Mitterfeld-Erweiterung, Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg, Nov. 2024

GUTACHTEN ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG, Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 61 Mitterfeld-Erweiterung, Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg, Nov. 2024

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

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>

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

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLANUNG REGION 11: <https://www.region11.de/>