

UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB

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
1	EINLEITUNG 5
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes 5
1.2	Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange 6
1.2.1	Fachgesetze 6
1.2.2	Planungsvorgaben 6
1.2.2.1	Landesentwicklungsprogramm 6
1.2.2.2	Regionalplan 6
1.2.2.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan 7
1.2.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm 7
1.2.2.5	Biotopkartierung 7
1.2.2.6	Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz 7
1.2.2.7	Schutzgebiete 7
1.2.2.8	Sonstige Planungsvorgaben 7
2	BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS 8
2.1	Angaben zum Standort 8
2.2	Angaben zum Untersuchungsrahmen 9
2.3	Wirkfaktoren 10
2.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 10
2.4.1	Schutzgut Mensch 11
2.4.1.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 11
2.4.1.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 11
2.4.1.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 11
2.4.2	Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna 12
2.4.2.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 12
2.4.2.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 12
2.4.2.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 13
2.4.3	Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora 13
2.4.3.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 13
2.4.3.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 14
2.4.3.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 14
2.4.4	Schutzgut Boden/ Fläche 15
2.4.4.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 15
2.4.4.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 15
2.4.4.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 15
2.4.5	Schutzgut Wasser 16
2.4.5.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 16
2.4.5.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 16
2.4.5.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 17
2.4.6	Schutzgut Klima und Luft 17
2.4.6.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 17
2.4.6.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 17
2.4.6.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 17
2.4.7	Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung 18
2.4.7.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 18
2.4.7.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 18
2.4.7.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 18
2.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter 18
2.4.8.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 18
2.4.8.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 19
2.4.8.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 20
2.5	Wechselwirkungen 20
2.6	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 20
2.7	Auswirkungen der Planung auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 20
2.8	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 20
2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe 20
2.10	Nutzung regenerativer Energien 21
2.11	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 21
2.12	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich 21

	SEITE
2.12.1 Vermeidungsmaßnahmen	21
2.12.2 Kompensationsmaßnahmen	21
2.13 Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten	22
3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG	22
4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	25
4.1 Zusätzliche Angaben	25
4.1.1 Methodik	25
4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren	25
4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse	25
4.2 Monitoring	25
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
4.3.1 Beschreibung des Vorhabens	26
4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens	27
4.3.3 Fazit	29
5 VERWENDETE UNTERLAGEN	30

1 EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit der Plandarstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Mitterfeld-Erweiterung“:



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

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Fortführung der Siedlungsentwicklung durch die Ausweisung von Wohnbauflächen südlich der Mitterfeldstraße im Westen der Stadt Kelheim durch den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan.

Das Gelände ist in Teilbereichen bereits bebaut und wird aktuell als Grünland unterschiedlicher Ausprägungen genutzt, teilweise sind Gehölzbestände bzw. Wald mit Waldmantel, z.T. biotopkartiert, vorhanden.

Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 21.511 m². 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. Die zulässige Wandhöhe beträgt für WA 1 max. 9,50 m, für WA 2 max. 6,50 m, für Nebenanlagen max. 3,00 m.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften wurden beschränkt auf die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Zwerch-/ Standgiebel, alternative Energien, Abstandsflächen, Einfriedungen und Sichtschutz sowie Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Die Entwicklung des Gebietes erfolgt dabei größtenteils aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim. Dem Entwicklungsgebot wird somit im Wesentlichen Folge geleistet. Bezüglich der Abweichungen zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan erfolgt eine parallele Fortschreibung auf dieser Planungsebene mittels Deckblatt Nr. 39.

1.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei vorliegender Planung eine Umweltprüfung erforderlich, in der 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.

Mit der Baugesetzbuchnovelle 2017 wurde im Wesentlichen die EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014 umgesetzt. Die Änderungen bzgl. Umweltprüfung betreffen u. a. den Flächen- und Katastrophenschutz sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet somit im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt, die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme,
- EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung,
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landschaftspflege,
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz,
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung,
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht.

1.2.2 Planungsvorgaben

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB sowie deren Bestandserhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

In diesem Bauleitplanverfahren sind somit die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten wie die Aussagen des Regionalplanes der Region Regensburg, des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung.

Auf die Ziffern 1.2.2.1 *Landesentwicklungsprogramm*, 1.2.2.2 *Regionalplan*, 1.2.2.3 *Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan*, 1.2.2.4 *Arten- und Biotopschutzprogramm*, 1.2.2.5 *Biotopkartierung*, 1.2.2.6 *Artenschutzkartierung* sowie 1.2.2.7 *Schutzgebiete* wird diesbezüglich verwiesen.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsflächen nicht vor.

1.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Siehe Ziffer 5.3.1 Begründung zum Bebauungsplan

1.2.2.2 Regionalplan

Siehe Ziffer 5.3.2 Begründung zum Bebauungsplan

1.2.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Siehe Ziffer 5.3.3 Begründung zum Bebauungsplan

1.2.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Siehe Ziffer 5.3.4 Begründung zum Bebauungsplan

1.2.2.5 Biotopkartierung

Siehe Ziffer 5.3.5 Begründung zum Bebauungsplan

1.2.2.6 Artenschutzkartierung, Aussagen zum speziellen Artenschutz

Siehe Ziffer 5.3.6 und Ziffer 5.4 Begründung zum Bebauungsplan

1.2.2.7 Schutzgebiete

Siehe Ziffer 5.3.7 Begründung zum Bebauungsplan

1.2.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Siehe Ziffer 5.3.8 Begründung zum Bebauungsplan

2 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

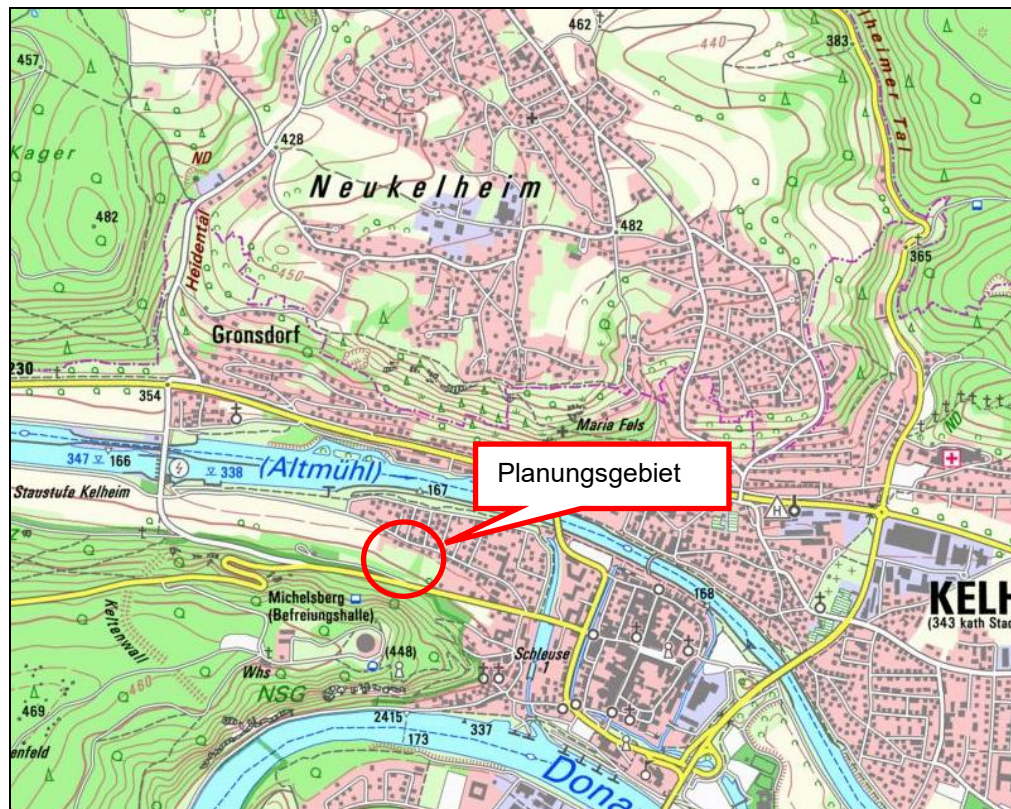
2.1 Angaben zum Standort

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 Hangfuß des Michelsberg unterhalb 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.

2.2 Angaben zum Untersuchungsrahmen

Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines klassischen Scoping-Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu aufgerufen sind, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf in die Planung einbezogen werden.

Integratives Betrachtungsfeld

Geländebegehungen erfolgten im Jahr 2024.

Das Gelände ist in Teilbereichen bereits bebaut und wird aktuell als Grünland unterschiedlicher Ausprägungen genutzt, teilweise sind Gehölzbestände bzw. Wald mit Waldmantel, z.T. biotopkartiert, vorhanden.

Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

ZU BETRACHTENDE, EINSCHLÄGIGE ASPEKTE DES UMWELTBERICHTES		UNTERSUCHUNGS-RELEVANZ
Auswirkungen auf das Schutzgut	Mensch	+ siehe Ziffer 2.4.1
	Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	+ siehe Ziffer 2.4.2 und 2.4.3
	Boden/ Fläche	+ siehe Ziffer 2.4.4
	Wasser	+ siehe Ziffer 2.4.5
	Klima und Luft	+ siehe Ziffer 2.4.6
	Landschaftsbild	+ siehe Ziffer 2.4.7
	Kultur- und Sachgüter	+ siehe Ziffer 2.4.8
Erhaltungsziel/ Schutzzweck von	Flora-Fauna-Habitaten	- nicht relevant
	Vogelschutzgebieten	- nicht relevant
Vermeidung von Emissionen		+ siehe Ziffer 2.4.1
Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plan-gebiete		+ siehe Ziffer 2.6
Eingesetzte Techniken und Stoffe		+ siehe Ziffer 2.9
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Um-gang mit Energie		+ siehe Ziffer 2.10
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		+ siehe Ziffer 2.11
Darstellungen in	Landschaftsplänen	+ siehe Ziffer 1.2.2.3
	sonstigen umweltbezogenen Planungen	+ siehe Ziffern 1.2.2.1 bis 1.2.2.8

2.3 Wirkfaktoren

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt und deren Schutzgüter aus, wobei je nach Umfang der Maßnahme und Empfindlichkeit des betroffenen Landschaftsausschnittes unterschiedliche Beeinträchtigungen dieser Räume hervorgerufen werden. Neben den rein schutzgutbezogenen Umweltbelangen entstehen durch einen Eingriff auch Auswirkungen über Wirkfaktoren. Diese können in bau-, anlage- und nutzungsbedingt differenziert werden.

Unter **baubedingten** Wirkfaktoren werden diejenigen Faktoren verstanden, die meist nur vorübergehende Beeinträchtigungen der Umwelt zur Folge haben. Meist entstehen diese durch eine Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtungen, Emissionen, die durch Baustellen- und Transportverkehr verursacht werden sowie Bodenveränderungen.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren sind diejenigen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung des Projekts und der damit verbundenen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entstehen und langanhaltende bzw. dauerhaft nachteilige oder vorteilhafte Folgen bewirken.

Unter **nutzungsbedingten** Wirkfaktoren werden die, durch den Bauleitplan beabsichtigten Auswirkungen und Nutzungen sowie die damit verbundenen Auswirkungen verstanden und zwar sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

2.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinflussten Umweltmerkmale des Gebietes, dient dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor Inkrafttreten der Planung herrschen. Er stellt somit den Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung dar und erlaubt prognostizierende Aussagen hinsichtlich einer Durchführung bzw. einer Nullvariante (Nichtdurchführung).

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes entsprechend folgender Kriterien bewertet:

- + + positiv,
- + bedingt positiv,
- + - neutral,
- bedingt negativ,
- - negativ,
- o nicht gegeben.

2.4.1 Schutzgut Mensch

2.4.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Wohnfunktion und Wohnumfeld

Im Nordwesten und Nordosten des Geltungsbereiches sowie nördlich angrenzend sind bereits Wohnfunktionen vorhanden. Das nähere Umfeld der Wohnbereiche ist z.T. agrarisch in Form land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (Acker, Grünland) geprägt, z.T. sind naturnahe Gehölzstrukturen vorhanden.

Gesundheit und Wohlbefinden

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches ist mit Ausnahme der land- und forstwirtschaftlichen Fahrten und Anliegerverkehr nicht mit potentiell schädlichen Umwelteinflüssen zu rechnen.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Der Geltungsbereich selbst besitzt aufgrund seiner aktuellen Nutzung keine besondere Erholungsfunktion.

Die im Umland vorhandenen Feld- und Grünwege stellen für Läufer, Spaziergänger und Radfahrer wohnortnahe Erholungswege dar.

2.4.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutzes sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 10 der Begründung zum Bebauungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind nicht zu erwarten.
- Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen

2.4.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen	anlagebedingt	-
erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen	baubedingt anlagebedingt	-
Bereitstellung von Wohnbedarfsflächen	anlagebedingt	+
Steigerung des Erholungswertes durch Ein-/ Begrünung	anlagenbedingt	+
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der teilweisen landwirtschaftlichen Nutzung	anlagebedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch **bedingt positiv**

2.4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird über das Schutzgut Tier und Pflanze differenziert betrachtet, da beim Schutzgut Tier auch ein Aktionsradius sowie komplexere Lebensraumansprüche und Empfindlichkeiten hinsichtlich der Indikatoren Licht, Lärm und Erschütterungen zu berücksichtigen sind.

2.4.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Es wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch Büro FLORA + FAUNA, Regensburg, Stand November 2024 (Entwurf), erstellt. Dabei wurden im Jahr 2024 Erhebungen zu Fledermäusen, Haselmaus, Reptilien und Vogelarten durchgeführt mit folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Fledermäuse:

Das Planungsgebiet ist potenzielles Jagdhabitat für zwei Fledermausarten. Im Rahmen der Maßnahme kommt es zu keinem Verlust von potenziellen Fortpflanzungshabitaten. Eine signifikant negative Auswirkung auf die Funktion als Nahrungshabitat ist nicht zu prognostizieren, da der Eingriffsbereich nur einen kleinen Teil des gesamten potenziellen Nahrungshabitats der beiden Arten einnimmt und beide Arten auch gerne in Siedlungsbereichen jagen.

Haselmaus:

Es konnten keine Haselmäuse nachgewiesen werden.

Reptilien:

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

Vogelarten:

Es wurden insgesamt 20 Vogelarten festgestellt, davon 17 weit verbreitete Arten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Zwei der saP-relevanten Arten wurden nur außerhalb des Planbereichs nachgewiesen. Der Mäusebussard wurde nur im Überflug beobachtet.

2.4.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- 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.
- Teilweise Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen

CEF-Maßnahmen:

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

2.4.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen	baubedingt anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (Grünland, Grünlandbrache, Säume und Staudenfluren, Gehölzstrukturen, Privatgärten)	anlagenbedingt	- -
Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Ausgleichflächen	anlagenbedingt	+ +

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Tier **bedingt negativ**

2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora

2.4.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Im Mai 2024 wurde eine flächendeckende Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) durch Büro FLORA + FAUNA, Regensburg, Bericht Stand November 2024, durchgeführt mit folgenden wesentlichen Ergebnissen (siehe auch Bestandsplan im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“):

Laut aktueller amtlicher Biotopkartierung (1997) befindet sich im Planungsbereich eine naturnahe Hecke (7037-0157-004) und ein naturnahes Feldgehölz (7037-0157-005) (Schutz § 39/Art.16).

Die kartierten Nutzungstypen im Vorhabensbereich bilden ein Mosaik aus Offenland, diversen Gehölzstrukturen und Wald.

Wälder und Gehölzstrukturen:

Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, junge und mittlere Ausprägung (L61, L62)

Die noch 1997 als Hecke und Feldgehölz kartierten Flächen haben sich mittlerweile zu einem weitgehend zusammenhängenden Waldbestand entwickelt. Das ehemalige Feldgehölz wird überwiegend von Buche bestanden. Hinzu kommen einige Exemplare der Eibe. Der lineare Bereich wird von Ahornarten dominiert. Der Unterwuchs ist insgesamt überwiegend nitrophil (u.a. Brennnessel und Giersch).

Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte und Vorwälder (W12, W12-WX00BK, W21)

Im Bereich von Erdwällen, die vor ca. 20 Jahren im Zusammenhang mit Ausgrabungen entstanden sind, haben sich durch Gehölzanflug von Stauch- und Baumarten beherrschte Vorwälder entwickelt. Nördlich an den Laubwald angrenzend wurde ein Waldmantel, überwiegend aus jungem Ahorn kartiert.

Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung (B311)

Es wurden zwei junge Einzelbäume, eine Birke und ein Bergahorn kartiert.

Mesophile Gebüsche / mesophile Hecke (B112-WH00BK, B112-WX00BK)

Es wurden mehrere Mesophile Gebüsche und Hecken, welche sich aus Bergahorn, Pfaffenhütchen, Hasel, aber auch Kirschpflaume zusammensetzen, kartiert. Die Einflüsse der umliegenden Gärten sind teilweise deutlich. Die früher als Obstbaum gepflanzte Kirschpflaume gilt stellenweise, z.B. am Donaurand, als eingebürgert.

Schnitthecken mit überwiegend gebietsfremden Arten (B142)

Im Bereich des Wohnbaus befinden sich Hecken aus überwiegend gebietsfremden Arten (Thuja).

Grünland, Säume und Staudenfluren

Intensivgrünland (G11)

Im Westen befindet sich artenarmes Grünland, welches seit längerem nicht mehr intensiv genutzt wird. In der teilweise sehr bultigen Fläche finden sich nur einzelne Krautarten wie Wiesen-Labkraut, Platterbse, Schafgarbe und Sauerampfer. Die Flächen weisen Gehölzaufwuchs auf, es wird vermutlich noch sporadisch gemäht.

Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G213-GU651E)

Zwischen den Gärten befindet sich ein Streifen eines artenreichen Grünlands, welches von den Anwohnern regelmäßig gemäht wird. Die Fläche ist mit Ruchgras und Schwingel als mager zu bezeichnen und es finden sich diverse wiesentypische Krautarten- darunter auch Wiesen-Glockenblume, Scharfer Hahnenfuß und Hornklee.

Artenarmes Extensivgrünland (G213-GX00BK)

Mageres, artenarmes Grünland mit kaum beigemischten Krautarten. Mit Echtem Wiesenhafer, Aufrechter Tresse und Schwingel sowie Knolligem Hahnenfuß in der Krautschicht sind die Bedingungen für „Sonstiges Extensivgrünland“ (BK) erfüllt. Des Weiteren finden sich hier abgesehen vom Wiesen-Labkraut kaum weitere Krautarten.

Tritt- und Parkrasen (G4)

Außerhalb der Privatgrundstücke gelegenes Grünland, welches häufig geschnitten wird.

Artenarme Säume und Staudenfluren (K11)

Im Planungsgebiet liegen mehrere Nitrophytenfluren, meist von Brennnessel und Giersch dominiert, teilweise bereits mit Gehölzaufwuchs.

Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (X11) und Privatgärten (P21 und P22)

Im Planungsgebiet vorhandene Siedlungsbereiche (Parkplätze und Wohngebäude) sowie Gärten.

2.4.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

— Verwendung von standortgerechtem Pflanzenmaterial

2.4.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung	anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope	anlagenbedingt	-
Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen	anlagenbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze **bedingt negativ**

2.4.4 Schutzgut Boden/ Fläche

2.4.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Geologie/ Relief

Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:500.000 zählt das Planungsgebiet zur geologischen Einheit Malm (Weißer Jura).

Das Gelände weist eine von Südwesten nach Nordosten leicht abfallende Hanglage auf. Die Höhenlage reicht dabei von ca. 451 m ü. NHN bis ca. 445 m ü. NHN.

Boden

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich Pararendzinen und Braunerde-Pararendzinen aus Hangschutt überwiegend aus Gesteinen des Muschelkalk und des Malm mit einer Ackerzahl von 53 und Grünlandzahlen zwischen 50 und 54, die somit leicht über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Kelheim (Ackerzahl 51 und Grünlandzahl 43) liegen. Dies bedeutet eine Inanspruchnahme leicht überdurchschnittlicher Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit, wobei die Flächen für die Landwirtschaft keine Rolle spielen.

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 21.511 m².

Altlasten

Altlasten sind bisher nicht bekannt.

Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

2.4.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß,
- Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten,
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten.

2.4.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung	baubedingt anlagenbedingt	- -
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	- -
Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	anlagenbedingt	- -

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche **negativ**

2.4.5 Schutzgut Wasser

2.4.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsamen Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

Im Planungsbereich sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer stellen der ca. 140 m entfernte *Main-Donau-Kanal* dar.

Laut dem *UmweltAtlas Naturgefahren* wurden im Planungsgebiet keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen HQ häufig oder HQ 100 ermittelt. Die Abgrenzung eines wassersensiblen Bereiches ist laut BayernAtlas für das Planungsgebiet nicht möglich. Jedoch liegt der Bereich teilweise in einer Hochwassergefahrenfläche HQ extrem, wie nachfolgende Abbildung belegt:



Quelle: BayernAtlas; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Grundwasser/ Grundwasserschutz

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

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

2.4.5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
- Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf

2.4.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Gebietsabflussbeschleunigung	anlagenbedingt	-
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	anlagenbedingt	-
Entstehung von Abwasser	baubedingt anlagenbedingt	-
Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf	anlagenbedingt	+ +

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser **bedingt negativ**

2.4.6 Schutzgut Klima und Luft

2.4.6.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.

Der Geltungsbereich hat zwar in den unbebauten Bereichen grundsätzlich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion, spielt aber weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder -sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung.

2.4.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung der Zufahrt nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten,
- Anlage kleinklimatisch wirksamer Gehölzbestände.

2.4.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades	anlagenbedingt	- -
Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand	baubedingt anlagenbedingt	-
Anlage von kleinklimatisch wirksamen Gehölzpflanzungen	anlagenbedingt	+ +

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft **bedingt negativ**

2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

2.4.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Das Planungsgebiet stellt sich als Mosaik aus Offenland, diversen Gehölzstrukturen und Wald im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung dar. Teilweise ist der Bereich bereits bebaut. Das Gesamtbild vermittelt noch einen naturnahen Charakter, ist aber für eine Erholungsnutzung wenig geeignet. Im Süden auf der Hienheimer Straße verläuft der Fernwanderweg Via Danubia (Bad Gögging – Passau), eine Blickbeziehung besteht jedoch aufgrund der vorhandenen Gehölzbestände, die auch erhalten bleiben, nicht.

2.4.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten,
- Anlage von standortgerechten Gehölzbeständen.

2.4.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper	anlagenbedingt	-
visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen	baubedingt	-
Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen	anlagenbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung **bedingt negativ**

2.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.4.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Bodendenkmäler

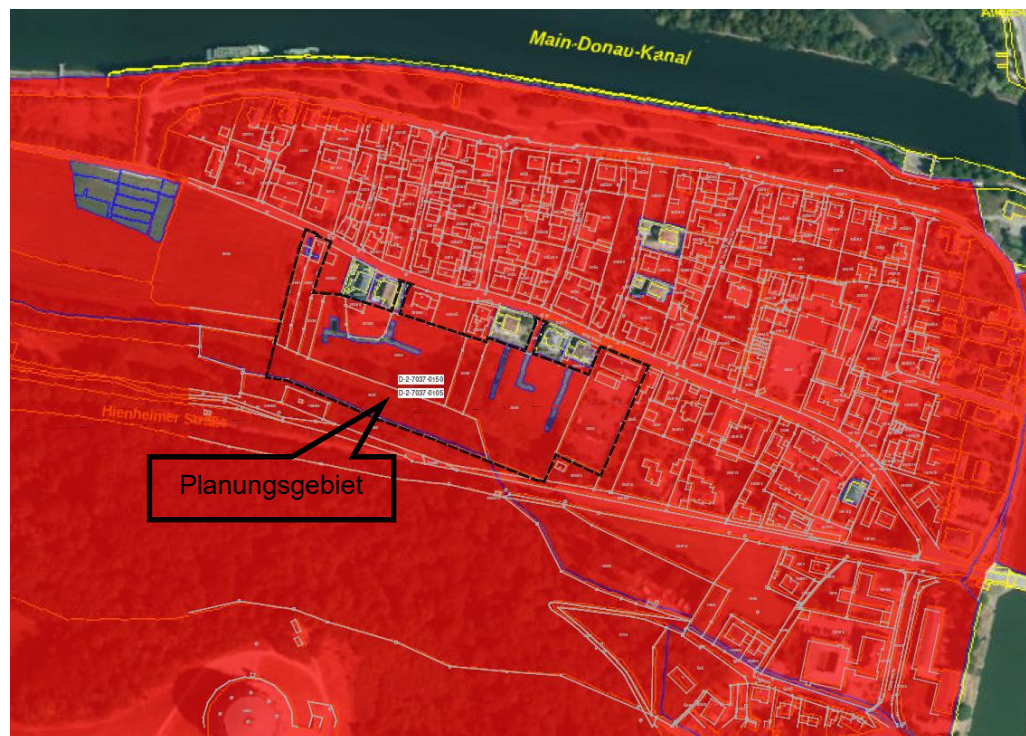
Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich ein Bodendenkmal, 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.



Quelle: BayernAtlas, verändert KomPlan, Darstellung unmaßstäblich

Baudenkmäler

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

2.4.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde,
- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde.

2.4.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege	baubedingt	- +
keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmälern durch die Baukörper des Gebietes	anlagenbedingt	o

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur-/ Sachgüter **neutral**

2.5 Wechselwirkungen

Sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes (Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung) stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zueinander und wirken sich bei Veränderungen meist auch unmittelbar auf den Menschen aus. Diese Wechselwirkungen ergeben einerseits den aktuellen Zustand des Gebietes, andererseits lassen sich daraus Wirkungsgeflechte ableiten.

Bei vorliegendem Vorhaben haben sich keine kumulativen negativen Wirkungen des Standortes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen bzw. Wechselwirkungen ergeben, die nicht schon im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter aufgetreten sind.

2.6 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine benachbarten Plangebiete vorhanden.

2.7 Auswirkungen der Planung auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine Natura 2000-Gebiete im näheren Umfeld vorhanden.

2.8 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Brandschutz

Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 10 der Begründung zum Bebauungsplan) zu beachten. Unter dieser Voraussetzung ist kein Unfall- oder Katastrophenrisiko zu erwarten.

Starkregenereignisse

Die Baugrenzen liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Ein Katastrophenrisiko ist daher nicht zu erwarten.

2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

2.10 Nutzung regenerativer Energien

Die Nutzung regenerativer Energiequellen bietet die Möglichkeit, den Forderungen ein gesundes Gleichgewicht zwischen wirtschaftlichem Wachstum und ökologischen Auswirkungen aufrechtzuerhalten, nachzukommen. Gerade die zunehmenden Schadstoffemissionen, Klimaveränderungen und die knapper werdenden Ressourcen machen ein Umdenken in alternative Richtungen unumgänglich.

Zur Energieeinsparung wird daher empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z. B. durch:

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

2.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine ordnungsgemäße Entsorgung unvermeidbarer Abfälle im Rahmen des Baubetriebes ist durch den Verursacher sicherzustellen.

2.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

2.12.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind bezogen auf die Schutzgüter detailliert in den Ziffern 2.4.1 – 2.4.8 dargestellt. Die Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen kann darüber hinaus auch durch die Untersuchung alternativer Standorte oder möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten erreicht werden. Auf die Ziffer 2.13 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2.12.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Mitterfeld-Erweiterung“ unter der Ziffer 17 *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* dargestellt.

2.13 Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Es wurden folgende flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten geprüft:



Alternative 1, Quelle KomPlan, Stand: Januar 2026



Alternative 2, Quelle KomPlan, Stand: Februar 2026



Alternative 3, Quelle KomPlan, Stand: März 2026

Letztendlich wurde der vorliegende Vorentwurf (Alternative 3) gewählt, bei dem die östliche Bebauung etwas weiter nach Norden abgerückt wurde.

3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren.

Als Nutzungsart wird die derzeitige landwirtschaftliche, wohnbauliche und gewerbliche Nutzung bei der Bewertung zugrunde gelegt:

SCHUTZGUT	VERÄNDERUNG DES AKTUELLEN ZUSTANDES
Mensch	Nicht zu erwarten, da die aktuelle Nutzung voraussichtlich beibehalten bliebe und weder Lärm- noch Luftbeeinträchtigungen zu- bzw. abnähmen.
Tier	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Pflanzen	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Boden/ Fläche	Überbauungen und Flächenversiegelungen würden nicht stattfinden. Die gegenwärtige Nutzung würde beibehalten.
Wasser	Überbauungen und Flächenversiegelungen fänden voraussichtlich nicht statt, so dass hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses keine Veränderungen zu erwarten wären.
Klima/ Luft	Nicht zu erwarten, da die aktuellen, klima- und luftbeeinflussenden Gegebenheiten unverändert blieben.
Landschaftsbild/ Erholungseignung	Nicht zu erwarten, da der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.
Kultur-/ Sachgüter	Nicht zu erwarten, da der Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.

4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

4.1 Zusätzliche Angaben

4.1.1 Methodik

Die Ermittlung der endgültigen Bewertung ergab sich in vorliegendem Bericht aus folgenden Schritten:

1. Schritt – Relevanzanalyse

Beschreibung der Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung, Kultur-/ Sachgüter sowie Festlegung des Untersuchungsraumes (Wirkräume, bezogen auf die Schutzgüter).

2. Schritt – Wirkungsanalyse

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens durch Beschreibung der möglichen Belastungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, falls auf dieser Ebene bereits möglich.

3. Schritt – Beurteilung der unvermeidbaren Auswirkungen

Darstellung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter.

4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren

Technische Verfahren in Form von Immissionsschutzgutachten, Sichtbarkeitsanalyse, Geländevermessung, Klimauntersuchungen, Bodenaufschlüssen, hydrologische Gutachten etc. liegen nicht vor. Aufgrund der naturräumlichen und standortkundlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Planung erscheinen diese auch zur Beurteilung der Umweltauswirkungen nicht notwendig.

4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten lagen zumindest nicht in dem Umfang vor, dass die Erstellung des Umweltberichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre.

Sie beschränken sich vor allem auf Kenntnislücken hinsichtlich der detaillierten Boden- und Untergrundverhältnisse, einschließlich des Grundwassers. Aufgrund der Aussagen übergeordneter Planungen sowie den räumlichen und standortkundlichen Gegebenheiten wurde davon ausgegangen, dass auch detailliertere Kenntnisse die getroffene Bewertung diesbezüglich nicht maßgeblich beeinflussen würden.

4.2 Monitoring

Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Vorhabens ergeben können. Zusätzlich sind die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die sich auf die Vermeidung, Verminderung und die Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen beziehen, Bestandteil des Monitorings. Nur so ist es möglich, ein realistisches Bild derjenigen Umweltauswirkungen zu erhalten, welche die Plandurchführung letztendlich verursacht hat.

Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens der Kommune auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen.

Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

In Anbetracht der vorliegenden Planungen ergeben sich nachfolgende Überwachungsvorschläge auf Grundlage des Umweltberichtes:

SCHUTZGUT	MONITORINGANSATZ	MONITORINGZEIT- RAUM
Arten/ Lebensräume (Tier/ Pflanze)	Dokumentation des Artenbestandes in den Kompensationsflächen mit Überprüfung der angestrebten Flächenaufwertung durch Ortseinsicht und Bestandsaufnahmen	alle 5 Jahre bis Erreichung des Entwicklungszieles
	Überprüfen der Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Artenverwendung	nach Fertigstellung der Pflanzungen

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4.3.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Mitterfeld-Erweiterung“ ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Westen des Stadtgebietes Kelheim, am nördlichen Hangfuß des Michelsberg der Befreiungshalle, zwischen der Kreisstraße KEH 15 und der Altmühl. Das Gelände ist in Teilbereichen bereits bebaut und wird aktuell als Grünland unterschiedlicher Ausprägungen genutzt, teilweise sind Gehölzbestände bzw. Wald mit Waldmantel, z.T. biotopkartiert, vorhanden.

Erforderlich hierfür ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, um den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Belange des Städtebaus und der Landschaftsplanung in Einklang zu bringen. Aus diesem Grund werden im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ein integrierter Grünordnungsplan erstellt sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch eine Umweltprüfung untersucht. Letztere bildet bereits im Vorfeld der Planung für diese einen wichtigen Bestandteil.

4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
Mensch (bedingt positiv)	- Wohnfunktionen angrenzend vorhanden - Wege des Umfeldes mit Bedeutung für woh-nortnahe Erholung.	- Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen - erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen - Bereitstellung von Wohnbedarfsflächen - Steigerung des Erholungswertes durch Ein-/ Begrünung - Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der teilweisen aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	- Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutzes sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 10 der Begründung zum Bebauungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind nicht zu erwarten. - Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen
Fauna (bedingt negativ)	schützenswerten Vorkommen erfasst	- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen - Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (Grünland, Grünlandbrache, Säume und Staudenfluren, Gehölzstrukturen, Privatgärten) - Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen	- 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. - Teilweise Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen
Flora (bedingt negativ)	- Grünland, Grünlandbrache, Säume und Staudenfluren, Gehölzstrukturen, Privatgärten - keine lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten vorhanden.	- Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung - Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope - Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen	Verwendung von standortgerechtem Pflanzenmaterial
Boden/ Fläche (negativ)	- geologische Einheit Malm (Weißer Jura) - Pararendzinen und Braunerde-Pararendzinen aus Hangschutt überwiegend aus Gesteinen des Muschelkalk und des Malm mit einer Ackerzahl von 53 und Grünlandzahlen zwischen 50 und 54 - keine Altlasten bekannt	- Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung - Veränderung der Untergrundverhältnisse - Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß - Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten - Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
Wasser (bedingt negativ)	— Hochwassergefahrenfläche HQ extrem vorhanden — kein Wasserschutzgebiet	— Gebietsabflussbeschleunigung — Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung — Entstehung von Abwasser — Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.	— Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten — Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf
Klima und Luft (bedingt negativ)	— durch Lage im Außenbereich Wärmeausgleichsfunktion vorhanden — keine Bedeutung als Kaltlufttransport- und Kaltluft-sammelbahn.	— Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades — Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand — Anlage von kleinklimatisch wirksamen Gehölzpflanzungen	— Beschränkung der Versiegelung der Zufahrt nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten — Anlage kleinklimatisch wirksamer Gehölzbestände
Landschaftsbild / Erholungseignung (bedingt negativ)	— Mosaik aus Offenland, diversen Gehölzstrukturen und Wald im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung — im Süden Fernwanderweg Via Danubia (Bad Gögging – Passau), jedoch keine Sichtbeziehung aufgrund vorhandener Gehölze	— Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper — visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen — Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen	— Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten — Anlage von standortgerechten Gehölzbeständen
Kultur- und Sachgüter (neutral)	— Bodendenkmäler im Eingriffsbereich vorhanden. — Befreiungshalle im Sichtfeld	— Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege — keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalen durch die Baukörper des Gebietes	— Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde — Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

4.3.3 Fazit

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht fasst dabei alle gewonnenen Erkenntnisse zusammen und stellt fest, dass nach Abschluss aller relevanter Erhebungen und Betrachtungen unter der Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan mit insgesamt **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu rechnen ist.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes und der definierten Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist das Vorhaben der Stadt Kelheim als **umweltverträglich** einzustufen.

5 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

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 § 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

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

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

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

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

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

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