

B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN

D E C K B L A T T N R . 3 9

STADT

KELHEIM

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871 974087-0 Fax 0871 974087-29
E-mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 23-1479_FNP/LP_D



Stand: 27.04.2026 - Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS

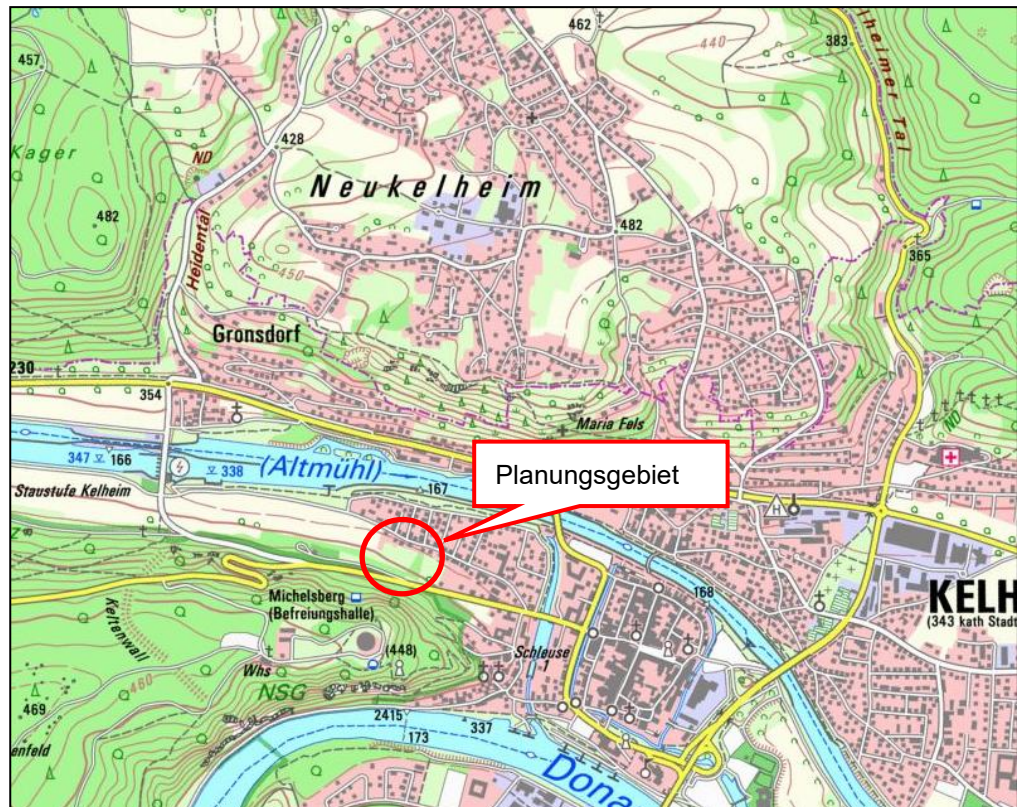
	SEITE
1 LAGE IM RAUM	5
2 INSTRUKTIONSGEBIET	6
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
3.1 Veranlassung	7
3.2 Bestand	7
3.3 Entwicklung	7
4 PLANUNGSVORGABEN	9
4.1 Landesentwicklungsprogramm	9
4.2 Regionalplan	10
4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm	10
4.4 Biotopkartierung Bayern Flachland	10
4.5 Artenschutzkartierung	10
4.6 Aussagen zum speziellen Artenschutz	11
4.7 Schutzgebiete	12
4.8 Sonstige Planungsvorgaben	12
4.9 Geländebeziehungen/ Topographie/ Geofahren	12
5 VER- UND ENTSORGUNG	13
5.1 Wasserversorgung	13
5.2 Abwasserbeseitigung	13
5.3 Grundwasser	13
5.4 Hochwasser	14
5.5 Energieversorgung	15
5.6 Telekommunikation	16
5.7 Abfallentsorgung	16
6 ALTLASTEN	16
7 DENKMALSCHUTZ	17
7.1 Bodendenkmäler	17
7.2 Baudenkmäler	17
8 VERKEHR	18
9 IMMISSIONSSCHUTZ	19
10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	20
10.1 Bestandsbeschreibung	20
10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	20
10.3 Umweltbericht	20
11 VERFAHRENSVERMERKE	22
12 VERWENDETE UNTERLAGEN	23

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.

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



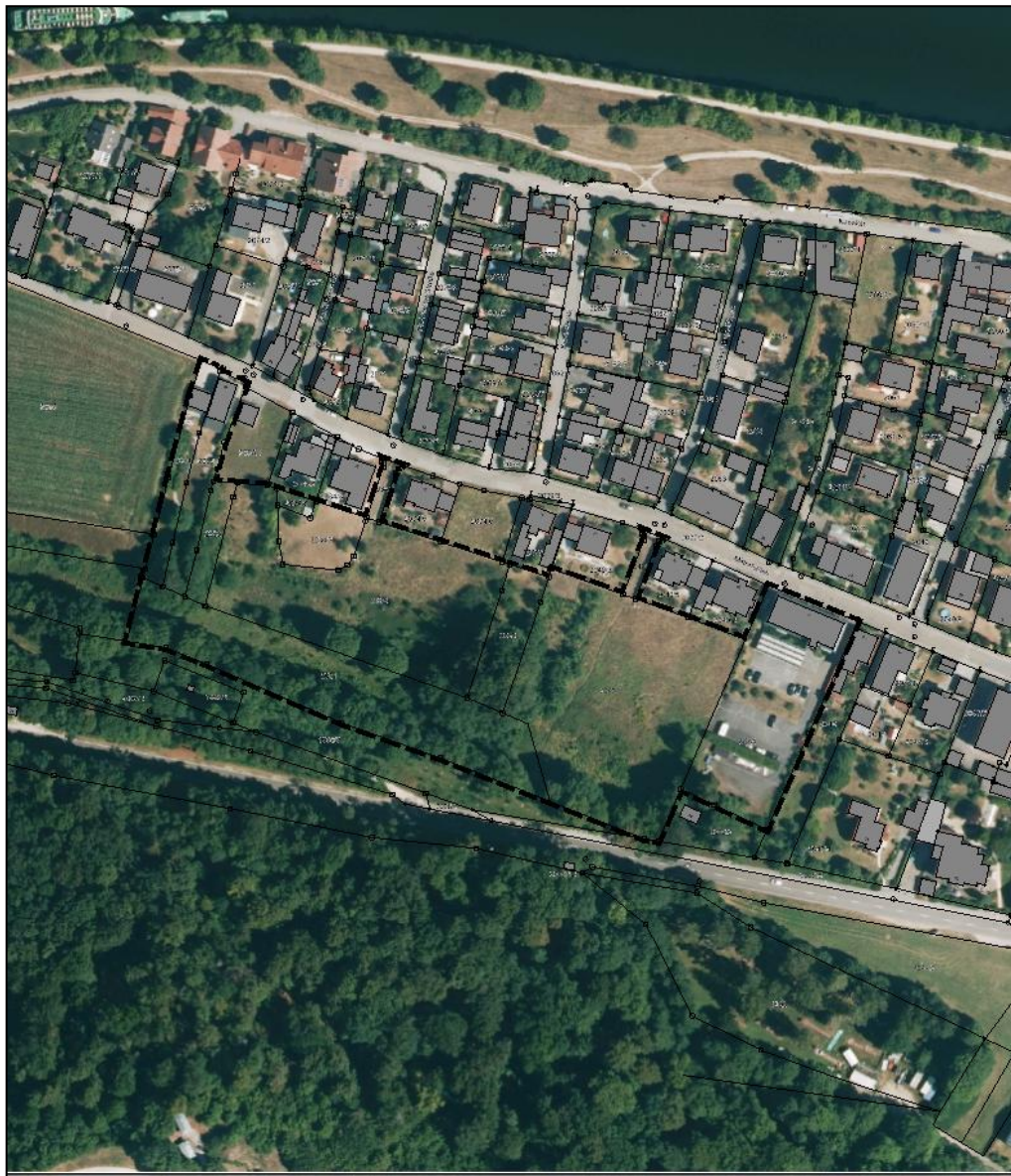
Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet liegt nördlich der Hauptstraße des Ortsteils Mitterfeld 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.Nr. 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.Nr. 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

Innerhalb des Stadtgebietes Kelheim ist auch weiterhin ein großer Bedarf an der Schaffung von Bauplätzen festzustellen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Kelheim die Entwicklung weiteren Baulands, um dem Siedlungsdruck entsprechend zu begegnen. Beabsichtigt ist dabei eine weitere Siedlungsentwicklung im Ortsteil Mitterfeld, parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 16 „Mitterfeld-Erweiterung“.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen bei der Stadt Kelheim zwingend notwendig, da im Stadtgebiet kaum Bauland verfügbar ist.

Bei diesem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan handelt es sich um verschiedene private Vorhabenträger. Ein Vorhabensträger ist im Westen mit den Flurstücken Fl.Nr. 2031 und 2032 Gemarkung Kelheim. Hier soll hinter einem bestehenden Wohngebäude eine weitere Einzelhausbebauung ermöglicht werden. Ein weiterer Vorhabensträger befindet sich im Osten mit den Fl.Nr. 2044. Hier sollen zwei zusätzliche Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Auf den restlichen Flurstücken sind Einzelhäuser mit zwei neuen Erschließungsstraßen geplant.

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 Laubmischwäldern, Waldmantel, Intensiv- und Extensivgrünland und mesophile Gebüsch. 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.

3.3 Entwicklung

Der Geltungsbereich des Entwicklungsgebietes mit der Art der baulichen Nutzung als ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, 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 geplant. Von dort aus führen zwei neu zu errichtende Erschließungstischstraßen in die geplante Wohnbebauung, über die die Bauparzellen angeschlossen sind. Das östliche und westliche Grundstück, das bereits bebaut ist, wird direkt über die Mitterfeldstraße erschlossen.

Die bauliche Entwicklung selbst sieht eine Ausweisung für gegenwärtig insgesamt 17 Baugrundstücke vor, als Einzelhausbebauung und zusätzlich für Mehrfamilienhäuser beim östlichen Grundstück.

Durch die integrierte Grünordnung in Form von Pflanzmaßnahmen hauptsächlich auf privatem Grund sowie durch entsprechende Hausgartennutzungen, soll das Planungsgebiet bestmöglich durch- und eingegrünt werden.

Eine große bestehende Gehölzfläche im Süden bleibt erhalten, die weiterhin als Abschirmung zum Fernradweg Via Danubia (Bad Gögging – Passau) und der KEH 15 dient.

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden an den Bedarf angepasste Erweiterungsflächen für eine wohnbauliche Nutzung in Randlage der bestehenden Siedlung geschaffen.

Dabei wird ein gegenwärtig noch ungenutzter Bereich zwischen bestehender Wohnbebauung und dem Hang zur Befreiungshalle, für eine abschließende Weiterentwicklung herangezogen und im Ergebnis städtebaulich sinnvoll zum Abschluss gebracht.

Im Ergebnis wird mit umfangreichen Pflanzgeboten auf den Grundstücken und öffentlichen Grünflächen der neue Siedlungsrand hochwertig gestaltet und das Baugebiet bestmöglich in die umgebende Landschaft eingebunden.

Ebenso wurden die Grundstücke in einer angemessenen, jedoch auch flächensparenden Größenordnung gestaltet, so dass einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auch Rechnung getragen werden kann.

Parallel zur Aufstellung des Deckblattes Nr. 39 erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 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 Planungsbe- reich überwiegend um Böden geringer Bonität. Dies bedeutet keine Inanspruchnahme hochwertiger Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit.

4.2 Regionalplan

Die Stadt Kelheim liegt in der Region 11 – *Regensburg*– im *Allgemeinen ländlichen Raum*. Der Kreisstadt Kelheim obliegen als Mittelzentrum zentralörtliche Aufgaben hinsichtlich der Versorgung in den Sparten Einzelhandel, Gesundheit, Soziales, Bildung und Behördenwesen sowie dem Angebot von attraktiven Arbeitsplätzen. Der Großteil des Geltungsbereiches befindet sich im Bereich des Regionalen Grünzuges und der südliche Rand des Geltungsbereiches zusätzlich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

4.3 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*.

4.4 Biotopkartierung Bayern Flachland

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.

4.5 Artenschutzkartierung

Artnachweise sind für den Geltungsbereich in der Artenschutzkartierung (ASK) nicht bekannt.

4.6 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.

4.7 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-, Laaber- und Donautal.

4.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.9 Geländeverhältnisse/ Topographie/ Geogefahren

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 Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102, konsultiert werden.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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. Wer den 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 Wasserschutzgebietes.

5.4 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete / HQ extrem

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

Wassersensible Bereiche

Gemäß UmweltAtlas Naturgefahren ist ein wassersensibler Bereich im Osten vorhanden.

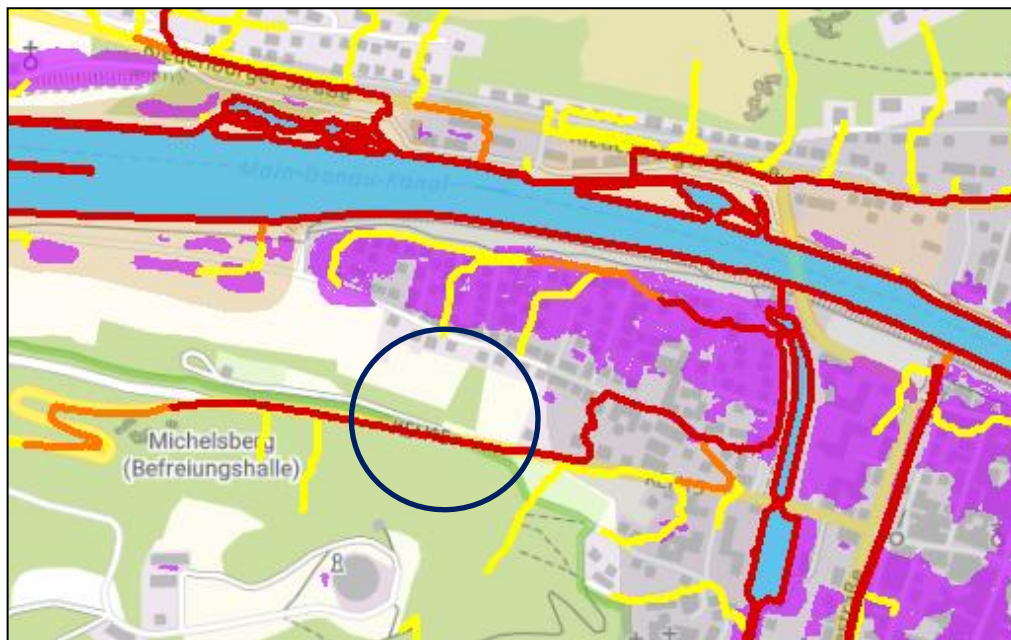
Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation sowie die Starkregensituation

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.

5.5 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 Schutzbereich 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, Versorgungstreifen, Begleistreifen 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.

5.6 Telekommunikation

Deutsche Telekom

Für die Bereitstellung eventuell erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH, Netzproduktion GmbH T NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg

so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der Bauherren-Hotline – 0800 33 01903 – angezeigt werden. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt. Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist zu beachten.

5.7 Abfallentsorgung

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

6 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

7 DENKMALSCHUTZ

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.

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.

8 VERKEHR

Überörtlicher Straßenverkehr

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. Die nächstgelegene Verkehrsverbindung ist die südlich verlaufende KEH 15.

Örtlicher 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.

Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

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

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 IMMISSIONSSCHUTZ

Verkehrslärm

Dieser Punkt wird im nächsten Verfahrensschritt dargelegt.

Gewerbelärm

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

Sport- und Freizeitlärm

Immissionen durch Sport und Freizeitlärm sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da sich keine derartigen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung der Ausweisung befinden.

Geruchsimmissionen

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

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

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*.

Gelände / Topographie

Es wird auf die Ziffer 4.9 verwiesen.

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 Planungsbereich 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 kleinräumig wechselnd.

Der Baugrund ist oft kleinräumige, wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (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.

Vegetationsbestand

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.

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen ein Ausgleichserfordernis abzuleiten, 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, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

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

Der erforderliche Kompensationsbedarf und die daraus resultierenden Ausgleichsflächen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“ ermittelt und bereitgestellt. Auf die dort getroffenen Aussagen wird verwiesen.

10.3 Umweltbericht

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

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Deckblattes und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Kelheim Deckblatt Nr. 39 verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

11 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Deckblatt mit der Nr. 39 wurde am 12.12.2022 gefasst.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der Zeitraum vom 24.07.2026 bis einschließlich 04.09.2026 festgelegt.

Die Öffentliche Auslegung für das Deckblatt Nr. 43 in der Fassung vom _____._____._____. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom _____._____._____. bis _____._____._____. durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am _____._____._____.

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

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.

In allen nicht angesprochenen Belangen bleiben der rechtswirksame Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan der Stadt Kelheim mit den Deckblättern Nr. 01 bis 38 unberührt.

12 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 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/>