B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 17
AN DER HEMAUER STRASSE
ÜBERARBEITUNG

STADT	KELHEIM
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

_____
1. Bürgermeister

PLANUNG:

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

_____

Stand: 27.07.2026

Projekt-Nr.: 23-1540_BBP

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM 5

2 INSTRUKTIONSGEBIET 6

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 7
3.1 Veranlassung 7
3.2 Bestand 8
3.3 Entwicklung 9

4 VERFAHRENSVERMERKE 10

5 RAHMENBEDINGUNGEN 11
5.1 Rechtsverhältnisse 11
5.2 Umweltprüfung 11
5.3 Planungsvorgaben 12
5.3.1 Landesentwicklungsprogramm 12
5.3.2 Regionalplan 12
5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan 13
5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm 13
5.3.5 Biotopkartierung 13
5.3.6 Artenschutzkartierung 13
5.3.7 Schutzgebiete 13
5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben 13
5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz 14

6 BESTANDSERFASSUNG 15
6.1 Naturräumliche Lage 15
6.2 Vegetation 15
6.2.1 Potentielle natürliche Vegetation 15
6.2.2 Reale Vegetation 15
6.3 Biotopausstattung 15
6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse 15
6.4.1 Topographie 15
6.4.2 Geogefahren 15
6.4.3 Boden 16
6.4.4 Altlasten 16
6.5 Wasserhaushalt 16
6.5.1 Grundwasser 16
6.5.2 Oberflächengewässer 16
6.5.3 Hochwasser 17
6.6 Klima und Luft 19
6.7 Landschaftsbild und Erholungseignung 19
6.8 Denkmalschutz 19
6.8.1 Bodendenkmäler 19
6.8.2 Baudenkmäler 20

7 KLIMASCHUTZ 21

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 22

9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN 24
9.1 Nutzungskonzept 24
9.2 Höhenentwicklung 25
9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 25
9.4 Firstrichtung 26
9.5 Anzahl der Wohnungen 26
9.6 Örtliche Bauvorschriften 26
9.7 Verkehrsflächen 27
9.8 Grünflächen 27

SEITE

10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR ... 28
10.1 Verkehr ... 28
10.1.1 Bahnanlagen ... 28
10.1.2 Straßenverkehr ... 28
10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr ... 28
10.1.4 Geh- und Radwege ... 28
10.2 Abfallentsorgung ... 28
10.3 Wasserwirtschaft ... 29
10.3.1 Wasserversorgung ... 29
10.3.2 Abwasserbeseitigung ... 29
10.4 Energieversorgung ... 30
10.5 Telekommunikation ... 31

11 BRANDSCHUTZ ... 32

12 IMMISSIONSSCHUTZ ... 33
12.1 Verkehrsimmissionen ... 33
12.2 Gewerbliche Immissionen ... 33
12.3 Landwirtschaftliche Immissionen ... 33
12.4 Sport- und Freizeitimmissionen ... 33

13 FLÄCHENBILANZ ... 34

14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN ... 34

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT ... 35

16 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN ... 36
16.1 Verkehrsflächen ... 36
16.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 36
16.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen ... 36
16.3.1 Öffentliche Grünflächen ... 36
16.3.2 Pflanzgebote ... 36

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG ... 37

VERWENDETE UNTERLAGEN

18 QUELLEN ... 38

Anhang 1:

Bebauungsplan Kelheim Nr. 17 An der Hemauer Straße, Inkrafttreten am 04.07.1989,
Architekturbüro Zaunseder

Anhang 2:

Bestandsplan vom Februar 2024,
KomPlan

Anhang 3:

Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange (Neubau Kreisverkehr) vom Dezember 2024
Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH

EINFÜHRUNG

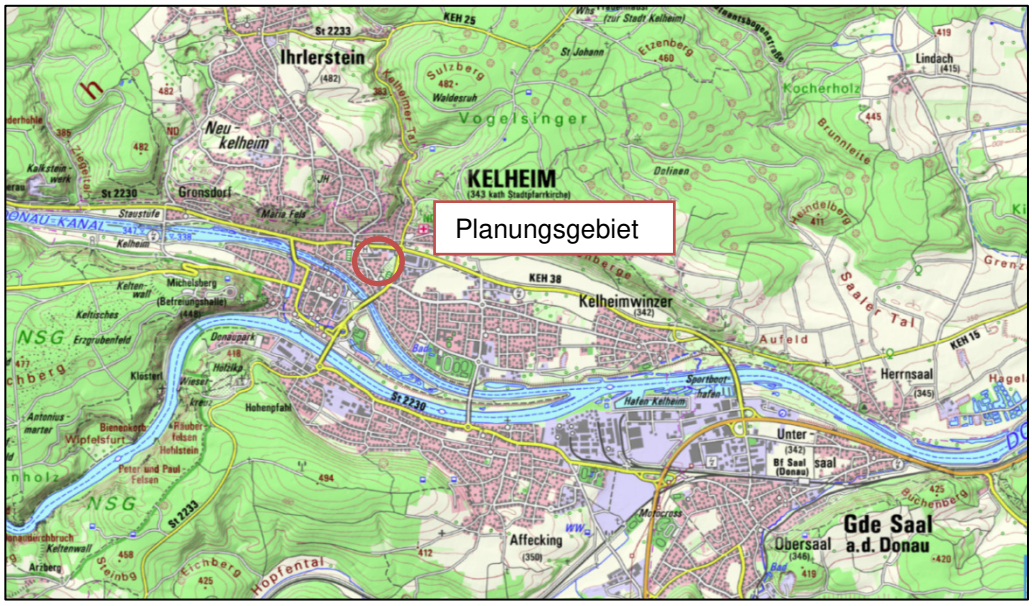
1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Kelheim liegt zentral im nördlichen Bereich des Landkreises Kelheim und ist raumordnerisch der Region 11 - *Regensburg* zugeordnet, wobei die Stadt Kelheim als Kreisstadt ein Mittelzentrum in der Region darstellt.

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 16 von Ingolstadt nach Regensburg dar. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 10 bis 15 km Entfernung mit den Anschlussstellen Bad Abbach, Hausen und Abensberg zu nennen. Über die Anschlussstelle Saalhaupt besteht weiterhin eine Anbindung an die B 15n. Weiterhin gibt es die Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg mit einer stündlichen Verbindung in jede Richtung. Der nächstgelegene Bahnhof ist Saal a. d. Donau.

Das Planungsgebiet der Änderung liegt im Norden der Stadt nördlich der Erschließung Kelheimwinzerstraße.

Lage des Planungsgebietes



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

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet, das sich südlich der St 2230, westlich der St 2233 und nördlich der Kelheimwinzerstraße liegt, umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 343/55 TF., 344/8, 378, 393, 393/1, 393/2, 395, 1216/2 TF., 1590/7, 1607/3, 1607/5, 1609 TF, 1609/3, 1609/5, 1613/6, 1614, 1614/4 TF, 1624/2, 1624/10, 1625, 1625/1, 1625/3, 1625/5, 1625/6, 1625/7, 1625/8, 1625/9, 1625/10, 1625/11, 1625/12, 1625/13, 1625/14, 1625/15, 1625/16, 1625/17, 1625/18, 1625/19, 1625/20, 1626, 1626/2, 1628, 1628/2, 1628/4, 1628/8, 1643/2 TF., 1648, 1651, 1657, 1657/3, 1661 und 1672/6 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 10 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Staatstraße St 2230 (Fl.Nr. 343/4 der Gemarkung Kelheim),

Im Osten: Staatstraße St 2233 , Kelheimer Einkaufscenter, Schäfflerstraße (Fl.Nr. 1853/3, 1609, 1614/4 der Gemarkung Kelheim), Gärtnerei Biller (Fl.Nr. 1587 der Gemarkung Kelheim),

Im Süden: Kelheimwinzerstraße (Fl.Nr. 1216/2 der Gemarkung Kelheim),

Im Westen: Holzgasse (Fl.Nr. 1643/2 der Gemarkung Kelheim).

Luftbildausschnitt mit Flurkarte und Geltungsbereich



Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Hauptinhalt der Entwicklung stellt eine Neuordnung des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes von einem derzeit geplanten und überwiegend bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf und Friedhofsgelände dar. Außerdem wird eine neue Erschließungsstraße mit einem Kreisverkehr von der St 2233 zur Schule geschaffen und bietet somit Entlastung für den Hohlweg. Die Planung soll dabei Wohnen in Form von Einzelhaus-, Doppelhaus-, bzw. Reihenhausbebauung, sowie Mehrfamilienhausbebauung beinhalten. Dies unter dem Aspekt einer dem Standort verträglichen und angemessenen Nachverdichtung.

Darüber hinaus soll eine Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung sowie einer zeitgemäßen Erschließung erfolgen. Dies ist notwendig, um die Gemeinbedarfsflächen in Kelheim langfristig abzusichern, den Ausbau der Grundschule weiter voranzutreiben und im Weiteren die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln. Hiermit wird dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

Somit wird bei dieser Planung unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen) sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage sein. Ergänzend zum Bebauungsplan wird auch ein Grünordnungsplan mitgeführt. Auch das Thema des Immissionsschutzes in Bezug auf angrenzenden Verkehrs-/ und Gewerbelärm wird in diesem Zug abgeprüft und entsprechend in den Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verankert.

Die Änderung der Bauleitplanung der Stadt Kelheim ist aufgrund der vom Gesetzgeber vorgegebenen Politik der Nachverdichtung bestehender Siedlungseinheiten und der großen Nachfrage an Wohnraum städtebaulich sinnvoll und begründet auch auf den gegenständlichen Grundstücken auf Grund der Grundstücksgrößen verträglich und gerechtfertigt.

Der Bebauungsplan Kelheim „An der Hemauer Straße“ ist unter Anhang 1 einzusehen.

3.2 Bestand

Der Bestand wurde bei einer Geländebegehung im November 2023 und Februar 2024 erfasst.

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Kelheimwinzerstraße und wird im Norden von der St 2230 und im Osten von der St 2233 gerahmt und ist im Bestand vollständig erschlossen. Topographisch ist das Planungsgebiet wenig bewegt.

Im Süd-Westen des Geltungsbereiches findet sich kleinteilige Siedlungsstruktur mit überwiegend Wohnnutzung und Hausgärten. Die Hausgärten sind mit Sträuchern, Ziersträuchern, Hecken eingegrünt aber auch durch Einzelgehölze überstellt. Im Osten des Geltungsbereiches findet sich der Alte Stadtfriedhof Kelheim. Die Fläche des Friedhofs ist hauptsächlich mit Fichten überstellt. Das nördliche Gebiet sind Gemeinbedarfsflächen, die den Städtischen Bauhof, das Feuerwehrgelände sowie die Grundschule mit Kinderhort aufweisen. Die Gemeinbedarfsflächen sind in Richtung der beiden Kreisstraßen mit Gehölzgruppen sowie Einzelbäumen (z.B. Esche, Eiche, Ahorn, Kirsche, Linde) gesäumt. In Parkflächen sowie das Schulhofsgelände sind mit Einzelbäumen (z.B. Linde, Ahorn, Buche) und Hecken (z.B. Hainbuchenhecke) begrünt. Der zu verdichtende Bereich befindet sich zum einem im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und zum anderen in den noch freien Flächen im Nordosten des Geltungsbereiches die für eine mögliche Schulerweiterung genutzt werden sollen



Bereich Fußweg Schulgelände zur St2233



Lagerflächen Bauhof



Hohlweg, Blickrichtung Osten



Fußwegverbindung Hohlweg – Holzgasse mit Parkflächen am Bauhof



Nachverdichtungsfläche



Alter Stadtfriedhof

Quelle: Aufnahmen Februar 2024, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Kelheim eine städtebauliche Weiterentwicklung im Innerortsbereich des Stadtgebietes. Hier sollen bereits bebaute Flächen für eine Nachverdichtung und somit für eine Weiterentwicklung zur Verfügung gestellt sowie eine neue verkehrliche Erschließung des Schulgeländes geschaffen werden.

Im Ergebnis soll hierdurch zum einen dem bestehenden Wohnungsdruck entgegengewirkt werden und zusätzlich bauliches Potential für den Gemeinbedarf im Stadtgebiet geschaffen werden. Hier ist die Stadt Kelheim bestrebt, den infrastrukturellen Anforderungen in den jeweiligen Stadtteilbereichen zu begegnen und dem Bedarf angepasste Flächen für die soziale Entwicklung zu schaffen. Die neue Zufahrt zur Grundschule soll die verkehrliche Lage im Hohlweg beruhigen und somit nur noch von Anwohnern genutzt werden.

In vorliegender Situation sollen daher Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet, sowie weitere schulisch nutzbare Flächen für den Gemeinbedarf bereitgestellt werden.

Grundlage der vorliegenden Überplanung bildet der gegenwärtig noch rechtskräftige Bebauungsplan „Kelheim – Nr. 17 An der Hemauer Straße“ von 1989.

Im Einzelnen gliedern sich die geplanten Maßnahmen wie folgt:

- verkehrliche Neuordnung an der Haupterschließungsachse der Bahnhofstraße mit Errichtung eines neuen Kreisverkehrs am Kreuzungsbereich zur Schäfflerstraße (Einkaufszentrum) zur Erschließung der Grundschule-Nord. Dieser Kreisverkehr sowie die neue Erschließungsstraße und Parkflächen wurden bereits errichtet.
- Umgestaltung des Hohlweges in eine verkehrsberuhigte Erschließung als Anwohnerstraße,
- Neuordnung der Geh- und Radwegeverbindungen am Standort,
- Schaffung ausreichend dimensionierter öffentlicher Parkflächen im Hinblick der zukünftig geplanten Nutzungen,
- Erweiterung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zum Ausbau der Grundschule-Nord,
- Schaffung baulicher Nachverdichtungsmöglichkeiten in einem angemessenen Umfang im Allgemeinen Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser sowie zur baulichen Aufstockung in einer 3. Geschossebene,
- Bestandsabsicherung des alten Friedhofsgelände auf den tatsächlichen Bedarf,
- Anlage angemessener Gehölzstrukturen für einen nicht bebaubaren Bereich als Zäsur zwischen Gemeinbedarfsfläche und Wohngebiet,
- Anlage ausreichender Ersatzpflanzungen für die zu rodenden Gehölzbestände im Osten der Gemeinbedarfsfläche.

Mit diesen Maßnahmen sieht die Stadt für die Zukunft ausreichend dimensionierte und städtebaulich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten als sinnvoll und durchaus verträglich an. Hierdurch werden insbesondere dringend notwendige verkehrliche Verbesserungsmaßnahmen sowie bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für verschiedene Maßnahmen ergriffen, die einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten und insgesamt die hier vorhandenen Potentiale zur Entwicklung ausschöpfen.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ wurde am 19.09.2023 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ wurde in der Zeit vom 20.03.2024 bis einschließlich 24.04.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ in der Fassung vom 20.04.2026 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18.05.2026 bis einschließlich 19.06.2026 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 27.07.2026.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Telefónica Germany GmbH & OHG
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Handwerkskammer Niederbayern, Oberpfalz
- Industrie- und Handelskammer
- Landesbund für Vogelschutz
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
- Staatliches Bauamt Landshut
- Stadtwerke Kelheim
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
- Landratsamt Kelheim
  - Abteilung Bauplanungsrecht
  - Abteilung Städtebau
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehrwesen, Kreisbrandrat
  - Abteilung Bodenschutzrecht
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Abfallrecht – kommunal
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Stadt Kelheim
  - Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
  - Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
  - Fachbereich Planen und Bauen, Stadtplanung/ Grünanlagenplanung
  - Fachbereich Finanzen
  - Fachbereich Klimaschutz und Energiemanagement
  - Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- Nachbarkommunen:
  - Stadt Abensberg
  - Markt Bad Abbach
  - Gemeinde Hausen
  - Gemeinde Ihrlerstein
  - Gemeinde Saal an der Donau
  - Gemeinde Sinzing
  - Markt Essing
  - Stadt Neustadt
  - Stadt Riedenburg

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich im Innerortsbereich der Stadt Kelheim und umfasst ein bereits bebautes Areal. Das Verfahren kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB abgewickelt werden. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 34 BauGB als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.
Der Planungsbereich umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Hemauer Straße“. Baurecht liegt somit für den Planungsbereich bereits vor.
Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.
Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

5.2 Umweltprüfung

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

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Diese beträgt in der Summe 34.142 m² und gliedert sich in unterschiedliche Nutzungen wie folgt:

ART DER NUTZUNG | FLÄCHE IN M² * GRZ		ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE IN M²
Nettobaufläche		**34.142**
- WA	15.755 m² * 0,4 = 6.302 m²	
- Fläche für Gemeinbedarf	46.399 m² * 0,6 = 27.840 m²	

Somit ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein beschleunigtes Verfahren nur möglich, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Es ist demnach eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Die Vorprüfung erfolgt in einem eigenen Dokument und ist der vorliegenden Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis werden durch den gegenständlichen Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

5.3 Planungsvorgaben

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

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

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

Der Stadt Kelheim ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

3.1 ***Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen***

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird an dieser Stelle verwiesen.

3.2 ***Innenentwicklung vor Außenentwicklung***

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Flächen befinden sich innerhalb der Ortslage.

3.3 ***Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot***

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Es handelt sich um eine innerörtliche Lage.

5.3.2 Regionalplan

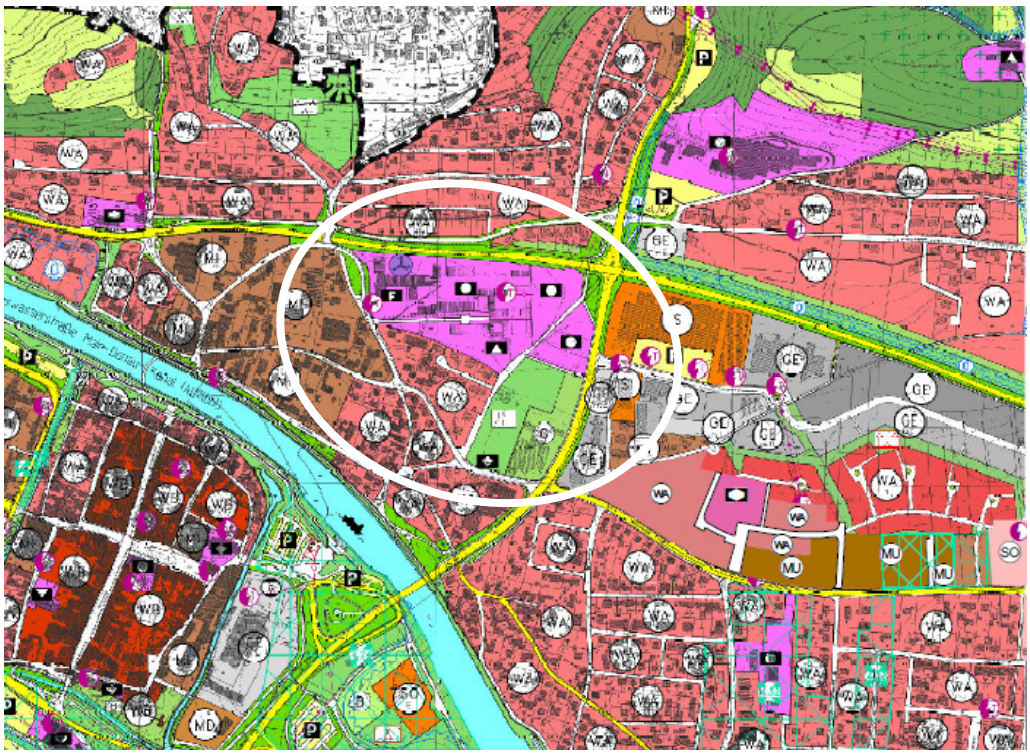
Die Stadt Kelheim liegt in der Region 11 – *Regensburg* – im *allgemeinen ländlichen Raum*. Der Kreisstadt Kelheim obliegen als Mittelzentrum zentralörtliche Aufgaben hinsichtlich der Versorgung in den Sparten Einzelhandel, Gesundheit, Soziales, Bildung und Behördenwesen sowie dem Angebot von attraktiven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

Konkrete Aussagen zum Geltungsbereich selbst werden im Regionalplan nicht getroffen.

5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Stadt Kelheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in welchem der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung als Gemeinbedarfsfläche, Grünfläche und Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.

Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.



Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Stadt Kelheim; verändert KomPlan; die Darstellungen sind nicht maßstäblich.

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Konkrete Aussagen für den Änderungsbereich liegen im ABSP nicht vor.

5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung bekannt.

5.3.7 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Beurteilung des Lebensraumpotenziales

Die Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich ein Lebensraumpotenzial für Gehölz-/ Gebüschbrütende Vogelarten der Siedlungsbereiche dar. Weiterhin kann grundsätzlich ein Lebensraumpotenzial für Fledermausarten (i. W. als Jagdhabitat) bestehen.

Vermeidungsmaßnahmen

Bei Rodungen von Gehölzbeständen ist zwingend darauf zu achten, dass die Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahme, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können.

6 BESTANDSERFASSUNG

6.1 Naturräumliche Lage

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D61 *Fränkische Alb* nach *Ssymank* und hier wiederum in der Untereinheit 082-B *Donaudurchbruch Neuburg* nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

6.2 Vegetation

6.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich ein *Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald.*

6.2.2 Reale Vegetation

Der Bestand wurde bei einer Geländebegehung im November 2023 und im Februar 2024 erfasst.

Das Planungsgebiet besteht in etwa einem Dritteln aus bestehender Siedlungsstruktur mit Hausgärten. Die Hausgärten sind mit Sträuchern, Ziersträuchern, Hecken eingegrünt aber auch durch Einzelgehölze überstellt. Im Weiteren finden sich auf einem Drittel die Gemeinbedarfsflächen der Grundschule, Feuerwehr und des Bauhofs. Das verbleibende Drittel besteht aus dem Alten Stadtfriedhof, einer Gärtnerei und öffentlichen Grünflächen die überwiegend mit Gehölzen überstellt sind.

6.3 Biotopausstattung

Wie unter der vorstehenden Ziffer *6.2.2 Reale Vegetation* beschrieben, befinden sich im Gebiet die Nutzung als Hausgarten, Gemeinbedarfsflächen sowie der Alte Stadtfriedhof, eine Gärtnerei und öffentliche Grünflächen, die überwiegend mit Gehölzen überstellt sind. Im Eingriffsbereich liegt somit größtenteils ein anthropogen veränderter Standort ohne besondere bedeutende Artenvorkommen vor, ausgenommen der geschützten Hecken und Feldgebüsche; Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht.

6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

6.4.1 Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben mit geringen Höhenunterschieden von bis zu 2,00 m. Lediglich im Nordosten und Nordwesten steigt das Gelände bis zu 4,20 m an. Die Höhenlage reicht dabei von ca. 342,6m ü. NHN bis ca. 346,8m ü. NHN.

6.4.2 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an das Bayerische Landesamt für Umwelt (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

6.4.3 Boden

Gemäß der Bodenschätzung steht im Planungsgebiet Lehmboden und Sandlehm mit Ackerzahlen von 55 bis 60 bzw. Grünlandzahlen von 62 an. Es handelt es sich dabei um Böden mit einer geringen bis mittleren Ertragsfähigkeit.

6.4.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“, sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bekannt. Die Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenveränderung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Insbesondere durch frühere Bebauungen können noch Grundfeste, verfüllte Keller oder Brunnen vorhanden sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

6.5 Wasserhaushalt

6.5.1 Grundwasser

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

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

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

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

6.5.2 Oberflächengewässer

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

Schutz vor wild abfließendem Wasser | Überflutungen infolge von Starkregen

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

Warnhinweis zu wild abfließendem Wasser

Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm. über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

6.5.3 Hochwasser

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Ferner liegt der Geltungsbereich außerhalb der häufigen Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$ sowie hundertjährlichen Hochwassergefahrenflächen HQ_{100}. Da die Planungen kein Wasserschutzgebiet betreffen, ist bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres veranlasst. Der Geltungsbereich liegt außerdem nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Der Geltungsbereich liegt jedoch gemäß zuvor genannter Quelle fast vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}.

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

Als rechtliche Grundlage in Bezug auf den Hochwasserschutz kann am vorliegenden Standort somit die Auseinandersetzung mit den Gefahren des vorsorglichen Hochwasserrisikomanagements für Hochwasserextremereignisse HQ_{extrem} gerechnet werden. Hinsichtlich der Anforderungen auf ein HQ_{100} als verbindlich sicher zu stellender Hochwasserschutz, ist der Standort jedoch nicht unterlegen und somit unter Beurteilung dieser planungsrechtlicher Voraussetzungen als „hochwassersicher“ zu beurteilen.
Das Risikomanagement in der Bauleitplanung ist so zu beurteilen, dass sich Verantwortung und Aufgaben auf die Kommunen und Privatpersonen gleichermaßen verteilen. Diese sind mit den rechtlichen Anforderungen der Gesetzgebung aus WHG, BayWG und BauGB abzugleichen und daraus sind in Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu definieren. Im Ergebnis sind dabei die zentralen Fragen der Risikoanalyse, der Risikobewertung sowie einer Maßnahmenplanung abzuarbeiten und dann in den Handlungsprozess einzustellen.

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

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

Am vorliegenden Standort sind dabei folgende Voraussetzungen zu beurteilen:

- Infrastruktur: Infrastrukturell ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen fast vollständig erschlossen und ausgebaut, da es sich bei der Planung um eine Überarbeitung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt bzw. fast der gesamte Geltungsbereich bereits bebaut ist. Im Weiteren ergibt sich eine Nachverdichtung inkl. ergänzender Verkehrsführung, welche sich topografisch an den Bestand angliedern wird. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.
- Topographie: Als weitere zwingende Vorgabe ist mit dem Standort die damit verbundene Topographie zu nennen. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der jeweiligen Erschließungsstraßen auszurichten. Insbesondere die Grundstückszufahrt orientiert sich somit auf diesem Geländeniveau. Das Gelände an sich ist dabei mehr oder weniger als eben zu beurteilen und lässt somit umfangreiche Geländeveränderungen kaum zu. Im Bebauungsplan werden Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 1,25 m für zulässig erklärt, werden aber zusätzlich durch die Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen, Erläuterung nachfolgend, gesteuert.
- Bebauung: Der Standort grenzt umliegend vollständig an vorhandene Siedlungsentwicklungen an, die sich mit der vorhandenen Bebauung entweder am natürlichen Gelände oder maximal am Straßenniveau der *Kelheimwinzerstraße*, des *Hohlweges* und der *Holzgasse* orientieren. Aufgrund dieser Gegebenheiten hat sich die Höhenlage der Bebauung in etwa an diesen Voraussetzungen zu orientieren. Die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan greift somit die Erschließungsstraßen als Höhenbezugspunkt auf und lässt eine Höhendifferenz bis zu 0,50 m, bei der Gemeinbedarfsfläche 1 bis zu 1,00 m zu. Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten.
- Energieversorgung: Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten. Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Dies wurde im Bebauungsplan auch so verankert.
- Fluchtwege: Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. Vorliegend ist eine Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen zulässig und lässt eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu.
- Nutzungen: Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines Allgemeinen Wohngebietes werden diese Auflagen erfüllt.

Kommt die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses auf einer Kote unterhalb der Höhe des entsprechenden Wasserspiegels des Hochwassers zu liegen, werden Objektschutzmaßnahmen empfohlen, die ein Eindringen von Wasser verhindern. Durch bauliche Maßnahmen und/ oder eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden.
Entsprechende Vorkehrungen obliegen somit auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im Ergebnis unterliegt der Standort keiner direkten Hochwassergefahr des HQ_{100} und ist daher für eine bauliche Entwicklung nutzbar. Im Zuge des Risikomanagements werden umfangreiche Maßnahmen berücksichtigt und lassen eine unter diesen Voraussetzungen zu beurteilende Entwicklung noch durchaus zu. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte sowie der Standortvoraussetzungen mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweisen, werden alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen und gleichzeitig wurden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.
Mit den in der Planung bereits getroffenen Maßnahmen sowie den zu berücksichtigen Vorkehrungen, sieht die Stadt somit die Anforderungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes durchaus als erfüllt an.

6.6 Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die vielfach strengen Winter mit mehrmals unterbrochener Schneedecke, sowie die mäßig heißen, gewitterreichen Sommer.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Frischluftschneise und besitzt keine Bedeutung als Frischlufttransportweg.

6.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Planungsgebiet stellt sich als Gartengrundstücke mit Gebäudebestand bzw. Gemeinbedarfsfläche und geschützte Feldgebüsch / Heckenstrukturen dar. Die Grundstücke sind nicht frei zugänglich. Lediglich im Nordosten des Gebietes befinden sich öffentliche Grünflächen, die jedoch direkt an die St 2233 und die St 2230 angrenzen. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt aus diesem Grund nicht vor und insgesamt wird von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung ausgegangen.

6.8 Denkmalschutz

6.8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **zwei** Bodendenkmäler.

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-2-7037-0186	Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Friedhofskapelle St. Sebastian in Kelheim
D-2-7037-0196	Untertägige mittelalterliche und frühzeitliche Siedlungsteile im Bereich des Kelheimer Stadtteils Gmünd.

Art. 7 BayDSchG
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabensträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, so wie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet, in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Informationen hierzu unter:
https://www.blfd.bayern.de/mam/informationundservice/publikationen/denkmalfplege-themen denkmalvermutung-bodendenkmalpflege2016.pdf

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren /vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung
https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/konservatorischeueberdeckung bodendenkmaeler 2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/dokuvorgaben april 2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.
Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“.
(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen und aufgaben/ bodendenkmalpflege/ kommunale bauleitplanung/2018 broschuere kommunale-bauleitplanung.pdf)
Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016
(https://www.blfd.bayern.de/mam/ information und service/ fachwanwender/ vollzugsschreiben bodendenkmal 09 03 2016.pdf)
Sowie der Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/ fachanwender/ rechtiliche grundlagen überplanung bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II –VII -07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestägtigt, durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmals als 11 Archiv des Bodens]) vorzunehmen.

6.8.2 Baudenkmäler

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist ein Baudenkmal registriert.

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-2-73-137-72	Alter Stadtfriedhof Kelheim, langrechteckige Anlage des 17. Jh., mit Erweiterungen 1810, 1851 und 1913; Friedhofskapelle St. Sebastian, Satteldachbau mit dreiseitigem Schluss und Giebelreiter, rosettengefasste Rundfenster, Frühbarock, 1626; mit Ausstattung; Grabmäler auf dem Friedhof, 2. Hälfte 19. Jh. und 1. Hälfte 20. Jh.; Friedhofsmauer, 17-19 Jh.

Eine Beeinträchtigung des Baudenkmales ist aufgrund der Bestandssituation nicht zu befürchten.

7 KLIMASCHUTZ

Die Stadt Kelheim hat zur Steigerung der Energieeinsparung, zum Ausbau der Energieeffizienz sowie für die Errichtung erneuerbarer Energien ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet, um dem allgemeinen Klimawandel sowie den steigenden Energiepreisen und der zunehmenden Abhängigkeit von fossilen Rohstoffen entgegen zu wirken.

Kelheim in seiner bisherigen Funktion als Klimakommune beabsichtigt dabei dieser Vorreiterrolle gerecht zu werden und einen weiteren Ausbau voranzutreiben. Ziel ist es im Verantwortungsbereich der städtischen Liegenschaften eine Reduzierung des CO2 – Ausstoßes zu erzielen, sowie den Anteil erneuerbarer Energien stetig auszubauen und bis zum Jahr 2030 den eigenen Energiebedarf der Stadt zu 100 % über alternative Energien abzudecken. Die Stadt Kelheim übernimmt dabei vielfältige Aufgaben als Verbraucher & Vorbild, Planer & Regulierer, Versorger & Anbieter sowie als Berater & Promoter, um bei der Gestaltung zukünftiger Strategien mitzuwirken.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutz-Ziele bei:

- Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung).
- Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut.
- In den örtlichen Bauvorschriften werden keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Biomasse aus nachhaltiger Holznutzung (insbesondere mittels Pelletsheizung), von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasserbereitung und Stromerzeugung sowie die Nutzung von Umweltwärme mittels Wärmepumpen wird grundsätzlich empfohlen.
- Definition von Dachbegrünung als zulässige Bedachung mit verbindlichen Vorgaben für die Flächen des Gemeinbedarfes
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen auf den privaten Grundstücksflächen

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Wesentliche Zielsetzung der Planung ist es, den vorliegenden Standort auf die zukünftigen Anforderungen der Stadtentwicklung auszurichten.

Dabei ist es einerseits vorgesehen die Fortführung der vorhandenen Strukturen zu berücksichtigen, jedoch auch unter dem Grundsatz einer städtebaulich verträglichen, soweit möglich jedoch auch umweltfreundlichen, ökologischen und auch flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Dabei ist es angedacht, den Standort im Hinblick der vorhandenen Nutzungsstruktur grundsätzlich zu erhalten.

So bleiben die Nutzungen des Gemeinbedarfs auf den nördlichen Flächen uneingeschränkt bestehen und sollen im Ergebnis entsprechend umstrukturiert werden. Dies betrifft vornehmlich den östlichen Bereich. Hier ist es erforderlich vorhandene Lagerflächen des Bauhofgeländes zugunsten dem notwendigen Schulausbau zu verlagern.

Die städtischen Anforderungen der zukünftigen Schulentwicklung erfordern in diesem Zusammenhang den grundlegenden Ausbau der Grundschule-Nord mit Integration von Betreuungseinrichtungen sowie angemessen Schulsportanlagen. Daher ist entlang der neuen Verkehrserschließung geplant, die zukünftigen Schulanlagen zu errichten. Ebenso ist die Zuwegung zur Schule, einschließlich Anbindung des ÖPNV sowie notwendiger Parkflächen über diese neue Erschließung zu ermöglichen.

Im Süd-Osten befindet sich die Fläche des alten Friedhofsgeländes. Dieser ist denkmalrechtlich geschützt und soll über diese Planung, insbesondere die Grünfläche und der große Gehölzbestand, bestandsgeschützt erhalten bleiben. Zusätzliche Entwicklungen sind hier nicht angedacht.

Im Südwesten des Gebietes rundet ein vorhandenes, kleineres Wohngebiet die Siedlungstätigkeit an diesen Standort ab. Diese Flächen sind überwiegend bebaut, lediglich eine Grundstücksfläche ist baulich noch ungenutzt.

Ziel ist es auch hier, die Gebietscharakteristik zu waren und eine weitere bauliche Entwicklung an die Bestandssituation auszurichten. So ist es aus städtebaulichen Gesichtspunkten im Weiteren als angemessen und verträglich zu beurteilen, dass sich eine bauliche Entwicklung im Ergebnis stringent an den vorhandenen Bestand mit Einfamilien- oder Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern zu orientieren hat. Eine bauliche Aufstockung als 3. Geschossebene im Dachgeschoss wird jedoch gleichberechtigt für sämtliche Grundstücke für zulässig erklärt. Hierüber soll insgesamt der Nachverdichtung entsprechender Raum gegeben werden.

Großflächige bauliche Entwicklung sieht die Stadt hier als weitere Entwicklung eher für ungeeignet an. Begründet wird diese Vorgehensweise vornehmlich durch die im Bestand kleinstrukturierte Bauweise sowie die geringen Abstände zu Nachbarflächen.

Tatsächlich sieht die Stadt hier kein grundlegend geeignetes Potential für weitere Wohnanlagen in Form von Geschosswohnungsbauten. Die Festsetzungen sind daher auf diese städtebaulichen Anforderungen explizit ausgerichtet.

Ergebnis

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

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

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

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

9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

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

9.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist in ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO sowie in Flächen für den Gemeinbedarf gegliedert. Ebenso befindet sich eine denkmalgeschützte Friedhofsfläche im Standort.

Allgemeines Wohngebiet

Folgende Nutzungen werden dabei für unzulässig erklärt:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen werden am vorliegenden Standort städtebaulich für grundlegend ungeeignet beurteilt und daher für nicht zulässig erklärt. Diese Art der Nutzung lassen sich im Gebiet immissionsschutzrechtlich sowie verkehrlich nicht mit dem Umfeld vereinbaren. Darüber hinaus fehlt es im Gebiet an entsprechenden Grundstücksflächen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für:

- Feuerwehr mit dazugehörigen Gebäuden auf Flächen für den Gemeinbedarf
- Bauhof mit dazugehörigen Gebäuden, Lagerhallen sowie Lagerplätzen auf Flächen für den Gemeinbedarf,
- Schulische Einrichtungen mit Betreuung, Pausenhof, Turnhalle sowie Sportanlagen auf Flächen für den Gemeinbedarf,
- Nebenanlagen für Garagen/ Carports/ Müll/ Fahrrad- und sonstigen Abstellflächen,
- Stellplätze sowie Fahrradstellplätze mit deren Zufahrten und Zugängen.

Öffentliche Grünfläche - Friedhof

Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für:

- Friedhofsanlagen mit dazugehörigen Gebäuden,
- Nebenanlagen und sonstigen Abstellflächen,
- Stellplätze sowie Fahrradstellplätze mit deren Zufahrten und Zugängen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ), aber auch die Angaben zur Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen geregelt, um insbesondere auch das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Festgesetzt werden in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des angrenzenden Siedlungsbestandes folgende maximale GRZ und maximale GFZ:

WA	max. 0,4	max. 0,8
Gemeinbedarf	max. 0,6	max. 1,6

9.2 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen definiert. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Zubehöranlagen, sprich Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen mit einer Wandhöhe von 3,50 m ausgeführt werden. Die Gebäude dürfen im WA mit einer Wandhöhe von 7,50 m und in der Gemeinbedarfsfläche von 12,50 m ausgeführt werden.

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage der baulichen Anlagen, sprich die des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG), bezieht sich auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt liegt jeweils mittig im Zufahrts- bzw. Grundstücksbereich und ist gemäß Planzeichen festgesetzt. Eine Höhendifferenz von max. 1,00 m ist ausschließlich bei der Gemeinbedarfsfläche zulässig. Bei dem Allgemeinem Wohngebiet sowie am Friedhof ist eine Höhendifferenz von max. 0,5 m zulässig.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für die Planung dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Eine Grenzbebauung ist nur für Doppelhäuser auf den betreffenden Grundstücken sowie für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesen überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) auf Grundlage des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

9.4 Firstrichtung

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Bei geneigten Dächern hat die Firstrichtung jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.
Die Stadt Kelheim sieht hier in der Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen sowie unterschiedlicher Baustrukturen, keine zwingende Notwendigkeit, konkrete und detaillierte Vorgaben in dieser Hinsicht zu treffen. Bereits die vorhandene Bebauung im Bestand lässt eine zwingende Vorgabe zur Gebäudestellung und der Zuordnung einer Firstrichtung kaum zu. Im Ergebnis soll hierdurch eine flexible Entwicklung ermöglicht werden.

9.5 Anzahl der Wohnungen

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

WA (Parzellen 1-3, 16-18, 21, 23)	max. 3 Whg. je Wohngebäude
WA (Parzelle 19)	max. 2 Whg. je Doppelhaushälfte/ Wohngebäude
WA (Parzelle 4 – 15, 20)	max. 1 Whg. je Doppelhaushälfte/ Wohngebäude
WA (Parzelle 22)	max. 18 Whg. je Wohngebäude

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

9.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Dies orientiert sich dabei zum einen an der überwiegend im Ort bzw. im Siedlungsgebiet anzutreffenden Dachform. Auch bei der Dachneigung, der Dachdeckung, der Dachüberstände sowie der Dachaufbauten ist der Siedlungsbestand Vorbild.

Für den Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf werden hingegen Satteldächer sowie Pult- und Flachdächer für zulässig erklärt, um auch hier die vorhandene Dachlandschaft abzudecken. Eine extensive Dachbegrünung wäre, vor allem bei Pult- und Flachdächern aus Gründen des Klima- aber auch Artenschutzes wünschenswert.

Im Entwurf des Bebauungsplanes sind nun für alle unbebauten Grundstücke die möglichen Baugrenzen aufgezeigt. Insbesondere im Hinblick der Bebauung der Flächen für den Gemeinbedarf zur Erweiterung der Grundschule mit Blick auf die geänderte Straßenführung durch die Neu-Erschließung über einen Kreisverkehr von der St2233 kommend. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Wohngebietes wurden ebenso entsprechend angepasst und insgesamt noch etwas großzügiger ausgebildet, damit ein sinnvoller Gestaltungsfreiraum berücksichtigt werden kann.

Regenerative Energien

Die Stadt Kelheim möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen werden. Hingegen werden aufgeständerte Modulkonstruktionen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt. Außer bei Flachdächern, hier sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallzäune, Gabionen und lebende Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m straßenseitig und 2,0 m seitlich und rückwärtig möglich. Sockel dürfen mit einer Höhe von max. 20 cm errichtet werden. Ein Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 2,00 m ist zu Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig und kann in Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk ausgeführt werden.

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 1,50 m erlaubt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ab natürlichem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinanderstoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Die Geländeveränderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses (wild abfließendes Wasser) für Dritte führen.

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

9.7 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist im Bestand vollständig erschlossen und ist von Süden her durch die *Kelheimwinzerstraße* und von Westen durch die *Holzgasse* angebunden.

Die neugeplante Erschießungsstraße wird über einen Kreisverkehr an die Staatsstraße St 2233 anknüpfen und somit die Erschließung der Nachverdichtung des Schulgeländes sowie der zusätzlichen Gemeinbedarfsfläche ermöglichen. Außerdem werden somit neue Busbuchten und Parkmöglichkeiten an der Schule geschaffen. Die Verbindung vom *Hohlweg* zum Schulgelände wird teilweise zurückgebaut und mittels eines 3,50 m breiten Geh- und Radweges verknüpft.

9.8 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche Grünflächen in Form von Straßenbegleitgrün vorhanden. Ansonsten handelt es sich um Hausgärten.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

10.1 Verkehr

10.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

10.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet ist im Bestand vollständig erschlossen und ist von Süden her durch die *Kelheimwinzerstraße und* von Westen durch die *Holzgasse angebunden.* Im Osten wird eine weitere Straße zum Schulgelände mittels eines Kreisverkehrs an die *Staatsstraße St 2233* angeschlossen. Über diese Anbindung erfolgt auch die Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen. Die Erschließungsstraße sowie die Parkflächen werden von Einzelbäumen gesäumt. Durch die neue Anbindung des Schulgeländes wird die verkehrliche Lage im Hohlweg beruhigt und wird somit nur noch von Anwohnern genutzt.
Die Umsetzung der Erschließung erfolgte zwischenzeitlich. Die Haupterschließung des Schulgeländes erfolgt somit über den neuen Kreisverkehr an der Staatsstraße St 233.

10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird in Kelheim zum einen durch Buslinienverbindungen repräsentiert. Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt Norden an der Staatsstraße St 2230 am Kreisverkehr *Hemauer Straße* (Bushaltestelle Nordtangente/ Abzwg. Krankenhaus). Außerdem befindet sich eine weitere Bushaltestelle im Osten des Gebietes an der Staatsstraße St 2233 (Bushaltestelle: Einkaufszentrum). Der nächste Bahnhof der Deutschen Bundesbahn liegt in Saal a.d. Donau ca. 4 km südöstlich.

10.1.4 Geh- und Radwege

Die Erschließungsstraße *Kelheimwinzerstraße* wird von einem Gehweg begleitet. Im Weiteren soll die zukünftige an die *Staatsstraße St 2233* anknüpfende Erschließungsstraße vollständig beidseitig von einem Geh- und Radweg begleitet werden. Auch der *Hohlweg* wird von einem Gehweg begleitet. Entlang des Schulgeländes und den Parkflächen des Bauhofes verläuft ein Gehweg als Verbindung zwischen Hohlweg und Holzgasse.

10.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.
Für Abfallsammelstellen an der nächsten für das Müllfahrzeug durchgehend befahrbaren Straßen zur Abfuhrbeseitigung sind ausreichend Sammelplätze einzuplanen, deren Fläche auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen abzustimmen ist, um Verkehrsbehinderungen bei den Leerungsterminen zu vermeiden.

10.3 Wasserwirtschaft

10.3.1 Wasserversorgung

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

10.3.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mit Anschluss an die bestehende Kanalisation und kann grundsätzlich sichergestellt werden.

Details hierzu sind im Weiteren über ein detailliertes Erschließungskonzept zu erarbeiten. Die Prüfung der Bestandskanalisation zur Aufnahme der weiteren baulichen Entwicklung findet im Zuge der anstehenden Erschließungsprüfung statt. Im Bestand der vorhandenen Siedlung ist eine Mischwasserkanalisation verbaut. Alle weiteren Details zur Abwasserbeseitigung werden über den Abwasserzweckverband im Raum Kelheim geregelt, der eigenverantwortlich die weitere Planung durchführt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Grundstücksflächen

Die Entwässerung der öffentlichen Flächen wie Gehwege, und Straßenflächen erfolgt wie bisher in die vorhandene Ortskanalisation.

Private Grundstücksflächen

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

Die vollständige Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene der nachgeordneten Verfahren. Bei Bedarf sind dann entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise zu erbringen.

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

Sollte eine vollständige Versickerung am Standort auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich sein, sind ausreichend dimensionierte Pufferanlagen mit einem gedrosselten Ablauf in die bestehende Kanalisation zu errichten. Es ist erforderlich, im Rahmen des Bauantragsverfahrens, einen Entwässerungsplan vorzulegen.

Hinweise:
Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.
Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

10.4 Energieversorgung

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie der Nutzung erneuerbarer Energien kommt im Rahmen der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu. Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f sowie § 1a Abs. 5 BauGB sind insbesondere die Belange des Klimaschutzes, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Kommune trägt diesen Belangen im Rahmen der vorliegenden Planung Rechnung, indem die städtebaulichen und gestalterischen Festsetzungen eine zeitgemäße und energieeffiziente Bebauung sowie die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen. Insbesondere werden keine unnötigen Einschränkungen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie getroffen. Die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen wird grundsätzlich ermöglicht.

Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere durch Photovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen und gegebenenfalls Geothermie, wird im Hinblick auf eine nachhaltige und energieeffiziente Energieversorgung empfohlen. Die konkrete technische und wirtschaftliche Eignung der jeweiligen Systeme ist im Rahmen der Gebäude- und Anlagenplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der geltenden rechtlichen Anforderungen zu prüfen.

Für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind neben den Festsetzungen des Bebauungsplans die jeweils geltenden Vorschriften des BauGB, der Bayerischen Bauordnung, insbesondere Art. 44a BayBO, des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) sowie des jeweils geltenden Gebäudeenergierechts zu beachten. Die durch das „Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ geschaffenen erleichterten Rahmenbedingungen für erneuerbare Energien werden dabei berücksichtigt.

Die konkrete Ausgestaltung der Energieversorgung bleibt, soweit der Bebauungsplan keine verbindlichen Festsetzungen trifft, der nachgeordneten Planung vorbehalten.

Elektrische Versorgung

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

Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG
Hallstattstraße 15
93309 Kelheim.

Sollten zusätzliche Einrichtungen zur Versorgung erforderlich werden, ist dies im Zuge des Verfahrens durch den Energieversorger zu benennen.

Hinweise:
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

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

10.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH TI NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg

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

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

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

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

Telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen unterirdisch zu erfolgen hat, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden. Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

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

11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch vorhandene bzw. geplante Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr.
- Sicherstellung der Rettungswege: die Feuerwehrzufahrten und Rettungswege sind so zu gestalten, dass diese jederzeit mit Großfahrzeugen befahren werden können (auch bei Nässe, Schnee, etc.).
- Die Drehleiter muss bei vollständiger (max.) Abstützung auf der befestigten Fahrbahndecke abgestützt werden können.
- Bepflanzung muss so gestaltet sein, dass die vollständige Bedienung des Leiteraufbaus (Drehen, Heben, Senken, Ein-/ Ausfahren) nicht beeinträchtigt werden.
- Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken dürfen nicht verstellt werden.
- Einhaltung von Hilfsfristen.
- Ausreichende Löschwasserversorgung/ Ausreichende Anzahl an Hydranten.
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen.
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten.
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

Allgemeine Hinweise:

Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBL Nr. 14/2013lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Es wird darum gebeten, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke (DVGW W 405 (A)) bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen (DVGW W 400-1 (A)) (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e. V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser von DN 80 des Standrohres der Feuerwehr gebunden sind. Wird die Löschwassermenge durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

12.1 Verkehrsimmissionen

Im Geltungsbereich verlaufen ausschließlich innerörtliche Verkehrsstraßen. Im Norden an den Geltungsbereich angrenzend verläuft die St 2230, im Osten die St 2233. Auf Grund der Nutzungsstruktur innerhalb des Gebietes ist in Bezug auf den Straßenverkehr jedoch mit keinen störenden Immissionen zu rechnen.

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen, jedoch wird im Osten an die St 2233 ein Kreisverkehr errichtet, der zur neuen Erschließung der Grundschule dient und gleichzeitig öffentlichen Parkplätzen sowie der Anbindung der zusätzlichen Gemeinbedarfsfläche beinhaltet. Somit findet ein Neubau von Verkehrswegen im Sinne des § 1 Abs. 1 der sechzehnten Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV(1)) statt. Von der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH wurde in diesem Zusammenhang eine *Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange (Neubau Kreisverkehr) – 16. BImSchV – Neubau und wesentliche Änderung* durchgeführt. In diesem wurde geprüft, ob der Lärmschutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche im Rahmen des Neubaus sichergestellt ist. In der Untersuchung ist ersichtlich, dass die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV (1) an allen Immissionsorten eingehalten werden. Somit werden durch die Baumaßnahme keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Nr. 1 der 16. BImSchV (1) verursacht. Es besteht somit kein Anspruch auf Lärmschutz an den vom Verkehrslärm im Bereich der Änderungsmaßnahme betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen. Die Pegelerhöhung kann als zumutbar angesehen werden.
Die schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung als Anlage 3 bei.

12.2 Gewerbliche Immissionen

Im Südosten des Planungsgebietes befindet sich eine vorhandene Gewerbefläche. Aufgrund der gegenwärtigen Erkenntnisse ist diesbezüglich auf das Umfeld mit keinen störenden Einwirkungen zu rechnen.

Im Ergebnis wird hierdurch die vorhandene Nutzung bestandsgesichert und zusätzlich mit nicht verträglichen Nutzungsausschlüssen geregelt. Dies führt im Ergebnis zu einer sinnvollen und verträglichen Integration am Standort.

12.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen sind nicht zu erwarten, da im näheren Umfeld keine landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhanden sind.
Eine vorübergehende ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im weitern Umfeld ist zu Dulden. Mit zeitweise bedingten Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch ist zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

12.4 Sport- und Freizeitimmissionen

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

Im Hinblick möglicher Integration von Schulsportanlagen durch den Ausbau der Grundschule-Nord, kann es diesbezüglich im Weiteren zu entsprechenden Emissionen kommen. Ob sich diese auf den Standort störend auswirken können, ist dann im Zuge der nachgeordneten Verfahren nachzuweisen bzw. zu beurteilen.

13 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG		FLÄCHE IN M²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches		**100**	**92.572**
abzgl. Erschließungsflächen - Straßenverkehrsfläche		19	17.234
Nutzfläche - Gemeinbedarf 1 - WA - Friedhof	 46.399 m² 15.755 m² 13.184 m²	**81**	**75.338**

Grundstücksgrößen

Parzelle	**Fläche in m²**	**Parzelle**	**Fläche in m²**
Gemeinbedarf	46.399	WA – 11	228
Friedhof	13.184	WA – 12	227
		WA – 13	231
WA – 1	842	WA – 14	504
WA – 2	726	WA – 15	473
WA – 3	666	WA – 16	840
WA – 4	274	WA – 17	1.773
WA – 5	358	WA – 18	1.147
WA – 6	326	WA – 19	1.634
WA – 7	278	WA – 20	591
WA – 8	283	WA – 21	1.383
WA – 9	217	WA – 22	1.536
WA – 10	230	WA - 23	988
Gesamtfläche	**75.338**		

14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt.

Die Anschlusskosten für

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

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

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

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

Am Standort handelt es sich grundsätzlich um eine bestehende Siedlungsstruktur und vorhandener Gemeinbedarfseinrichtungen für kommunale Zwecke mit grundlegend intakter Durchgrünung, angemessener Bepflanzung sowie Randeingrünung und in Teilbereichen auch um Hausgartennutzungen für wohnliche Zwecke.

Auf den hierzu erarbeiteten Bestandsplan wird verwiesen.

Aufgrund erforderlicher Umnutzungen und baulicher Veränderungen, wird jedoch ein umfassender Eingriff in das vorhandene Gefüge erforderlich. Dies betrifft vorwiegend die Standorte im Osten des Gebietes.

Hier ist es im Hinblick der Verkehrserschließungsmaßnahmen sowie zukünftig baulicher Veränderungen notwendig, vorhandene Gehölzbestände zu roden. Diese werden im Ergebnis jedoch ausreichend durch Neuplanzungen kompensiert und durch die gestalterischen Aufwertungen entlang der Bahnhofstraße auch deutlich erhöht.

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

Im Ergebnis beabsichtigt die Stadt den Standort insgesamt städtebaulich angemessen aufzuwerten und in diesem Zusammenhang an geeigneten Stellen auch umfangreiche Neupflanzungen vorzunehmen. Diese werden das Gebiet insgesamt ausreichend eingrünen und naturschutzfachlich zu einer Verbesserung führen.

Ziel ist es dabei zusätzliche Grünstrukturen an der neue Erschließungsachse zu errichten, eine aufwertende, straßenraumbegleitende Neupflanzung einer Baumallee im Osten zu schaffen und zusätzliche Strukturen für eine Zäsur im Gebiet zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu schaffen.

Aus diesem Grund kommt die Stadt aus naturschutzfachlicher Sicht zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung insgesamt unter diesen Gesichtspunkten eine Verbesserung bzw. Aufwertung bedeutet und somit zusätzliche Kompensationsmaßnahmen über den aufgezeigten Umfang der Neupflanzungen nicht für erforderlich erachtet werden.

16 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

16.1 Verkehrsflächen

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

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

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

16.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

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

16.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

16.3.1 Öffentliche Grünflächen

Im vorliegenden Geltungsbereich finden sich entlang der geplanten Erschließungsstraßen einige Bereiche mit Straßenbegleitgrün, welche soweit es der verfügbare Straßenraum zulässt, mit überstellenden und beschattenden Einzelgehölzen zu versehen ist. Entlang der St 2233 ist dies als Allee auszuführen.
Bei sämtlichen Gehölzpflanzungen am gegenwärtigen Siedlungsrand sind ausschließlich autochthone Gehölze der Herkunftsregion „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden.

16.3.2 Pflanzgebote

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

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort ist möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen. Das planerische Konzept ist im Grundsatz einzuhalten.
Bei sämtlichen Gehölzpflanzungen am gegenwärtigen Siedlungsrand sind ausschließlich autochthone Gehölze der Herkunftsregion „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden.

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen “Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

VERWENDETE UNTERLAGEN

18 QUELLEN

LITERATUR

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) 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 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) 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), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 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 § 4 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U], die durch § 2 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. 03. 1998 [BGBl. I S. 502], das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. 02. 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 IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20. 09. 1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. 12. 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:
https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/

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

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

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

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