

# ERGÄNZUNGS- UND KLARSTELLUNGSSATZUNG

## Staubing

Begründung

### Stadt Kelheim

Landkreis Kelheim

Ludwigsplatz 16, 93309 Kelheim



Vorentwurf: 17.06.2024

Entwurf:

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

**NEIDL + NEIDL**

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0





## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis .....	3
Abbildungsverzeichnis.....	5
1.Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich .....	6
1.1 Rechtsgrundlagen .....	6
1.2 Aufstellungsbeschluss.....	6
1.3 Geltungsbereich .....	7
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation .....	8
2.1 Erfordernis der Planaufstellung .....	8
2.2 Alternativenprüfung .....	9
2.3 Bedarfsbegründung.....	9
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	10
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	10
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	10
3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11).....	11
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.....	14
3.1.4 Schutzgebiete .....	16
3.1.5 Arten- und Biotopschutz.....	17
3.2 Planverfahren .....	18
3.3 Erschließung .....	19
3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung .....	19
3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung.....	19
3.3.3 Wasserversorgung .....	20
3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen.....	20
3.3.5 Abfallentsorgung .....	21
3.3.6 Telekommunikation .....	21
3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	22
3.5 Brandschutz .....	22
3.6 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	23
3.7 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.....	24
3.7.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen .....	24
3.7.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung.....	25

3.7.2.1 Bestandsaufnahme.....	26
3.7.2.2 Ermitteln der Eingriffsschwere .....	28
3.7.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....	28
3.7.2.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept .....	31
3.7.2.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/Bilanzierung.....	33
3.7.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen: .....	35
3.9 Land- und Forstwirtschaft.....	36
3.10 Altlasten .....	36
3.11 Denkmalpflege .....	36
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen.....	37
4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	37
4.2 Festsetzungen für die einzubeziehenden Flächen .....	37
4.2.1 Maß der baulichen Nutzung .....	37
4.2.2 Verkehrsfläche .....	37
4.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	37
5. Quellenangaben.....	38
6. Impressum .....	39

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u. f. Heimat, 2024).....	8
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte.....	10
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz, Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2021).....	12
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Zielkarte Siedlung und Versorgung.....	12
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Zielkarte Landschaft und Erholung .....	13
Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Bereich Staubing (Kelheim, Stand vom 01.2024).....	14
Abbildung 7: Ausschnitt Landschaftsplan (Stadt Kelheim, Stand 01/2024) .....	15
Abbildung 8: Auszug Biotopkartierung (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024) .....	18
Abbildung 9: Webkarte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u. f. Heimat, 2024).....	19
Abbildung 10: Eingriffsflächen .....	26
Abbildung 11: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume .....	30
Abbildung 12: Funktionstabelle Ausgleichsfläche .....	32
Abbildung 13: Bewertung des Ausgleichsumfangs .....	35
Abbildung 14: Ausschnitt Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024) .....	36

## **1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Stadt Kelheim eingesehen werden.

### **1.2 Aufstellungsbeschluss**

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat aufgrund §2 Abs. 1 Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung beschlossen (siehe Verfahrensvermerke im Planteil). Parallel hierzu wurde durch den Stadtrat die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beschlossen.

Ziel ist die Anpassung der bestehenden Innenbereichssatzung an die mittlerweile darüber hinausgewachsene Bebauung sowie die behutsame Schaffung für die Zukunft des Ortsteils.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird deshalb zeitgleich geändert.

### 1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzungen umfasst folgende Flurnummern, jeweils der Gemarkung Staubing:

Flurnummer	Flurnummer	Flurnummer	Flurnummer
1	17	36/2	50 TF
2 TF	18	36/3	54 TF
3	20	37	55
4	21	38	56
4/3	22 TF	39	57
5	23	40	58 TF
6	24/1	41	58/3 TF
7	25	41/2	59 TF
7/2	26	41/3	60 TF
8	26/2	41/4	134 TF
8/1	27	41/5	135 TF
8/2	28 TF	42	135/1
9 TF	29	43	294 TF
10 TF	30	44	294/1
11	31	45	295 TF
12	32	45/2	300 TF
13	33	46	302 TF
14	34	47	306 TF
15	35	48	307 TF
16	36	49	308 TF

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15,4 ha, wobei ca. 8,8 ha bereits von der bisherigen Innenbereichssatzung abgedeckt wurden.

Die Fläche der einzubeziehenden Bereiche beträgt 31.741 m<sup>2</sup>. Im Geltungsbereich sind interne Ausgleichsmaßnahmen mit einer Fläche von 3.475 m<sup>2</sup> enthalten.

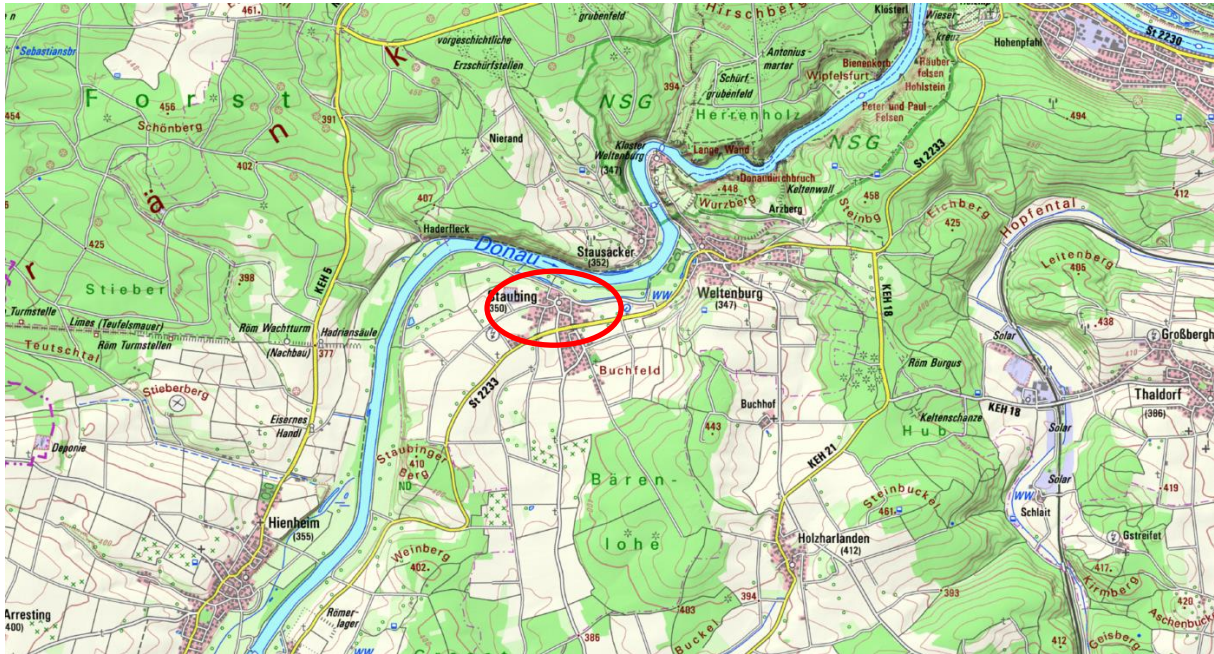


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u. f. Heimat, 2024)

## 2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

### 2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Kelheim beabsichtigt für den Ortsteil Staubing die Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 bzw. Nr. 1 BauGB).

Durch die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB werden die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt.

Durch die Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt sind. Wann eine solche Prägung angenommen werden kann, hängt von der konkreten Situation im Einzelfall ab.

Da die betreffenden Flächen gegenwärtig noch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, sind bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für die Errichtung von Bebauung zu schaffen. In diesem Zusammenhang werden die Geltungsbereichsflächen, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die einbezogene Fläche wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

Auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der verpflichtet, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, wird berücksichtigt. Hierzu ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Satzung trifft für den Geltungsbereich im wesentlichen Festsetzungen, die eine ausreichende Anbindung an die vorhandene Bebauung (überbaubare Grundstücksflächen)



sicherstellt. Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung und dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

Die Rechtmäßigkeit der Satzung setzt voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung von weiterem Baurecht für den örtlichen Bedarf auf den innenliegenden Grundstücken im Sinne einer nachhaltigen, dörflichen Entwicklung des Ortsteils. Die Satzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen der bestehenden Bebauung sicherstellen. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als MD (Dorfgebiet) bzw. landwirtschaftliche Fläche oder Grünfläche dargestellt.

Die Bebauung der betreffenden Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung städtebaulich vertretbar.

## **2.2 Alternativenprüfung**

Als Alternative zur Ausweisung der Satzungen in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante): Die bisherigen Einwohner keine Ansiedlungsfläche und müssen ihre Wohnstelle in andere Orte verlegen. Erweiterungs- oder Ansiedlungsmöglichkeiten für Betriebe bestehen nicht. Der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben.
2. Eine alternative Erschließung ist nicht sinnvoll und würde zusätzliche Eingriffe in die Umwelt bedingen.

## **2.3 Bedarfsbegründung**

Aktuell wird für die Stadt Kelheim ein Flächenmanagement in Zusammenarbeit mit der AKDB aufgebaut.

Im Rahmen des Aufbaus eines Flächenmanagements wurde im ersten Halbjahr 2022 eine Abfrage der Flächenverfügbarkeit für das gesamte Stadtgebiet von Kelheim durchgeführt. Die Ergebnisse der Abfrage werden in das Flächenmanagement eingearbeitet und als Grundlage für zukünftige Bauleitplanverfahren herangezogen.

Der Bauraum, der im Ortsteil Staubing durch die bestehende Satzung vorgegeben ist, ist fast vollständig bebaut. Für Einwohner von Staubing, insbesondere die jüngere Generation, besteht aktuell keine Möglichkeit, sich neuen Wohnraum im Ort zu schaffen. Betriebe haben keine Möglichkeit, sich in Staubing anzusiedeln oder zu erweitern. Die Notwendigkeit von Einbeziehung von Außenbereichsflächen in Staubing ist damit gegeben.

Durch die Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung wird für den Ortsteil Staubing eine schonende, städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit geboten. Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist dabei gewährleistet.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung werden relevante Belange der Grünordnung berücksichtigt und auf die städtebaulichen Belange abgestimmt.

In Teilbereichen der vorhandenen Grundstücksflächen besteht darüber hinaus noch Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung der vorhandenen Nutzung.

Die vorgesehenen Flächen sollen dem Ortsteil und den Kindern der Bewohner des Ortsteiles für die nächsten 15-20 Jahre Optionen und Möglichkeiten bieten, in ihrem Geburtsort verbleiben zu können und nicht zu einem Wegzug gezwungen werden. Mit dieser Maßnahme möchte die Stadt Kelheim den Bestand des Ortsteiles auch für die Zukunft sichern.

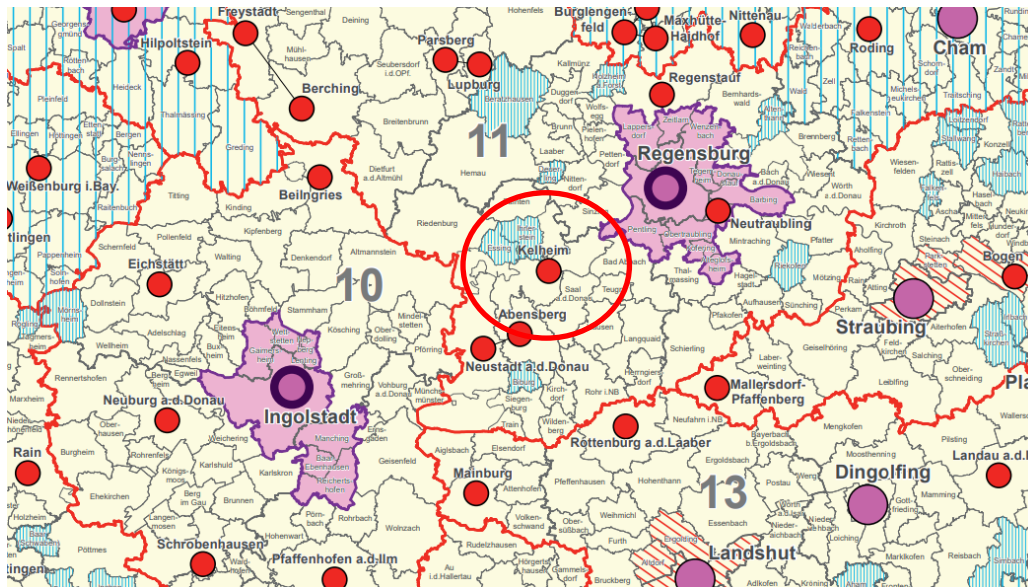
Eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteils ist durch die Aufstellung der vorliegenden Satzung gegeben.

### 3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

#### 3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick, 2021).



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

■ Allgemeiner ländlicher Raum

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubaufächen sollen nach dem LEP-Ziel

3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2G).

Diese Vorgaben werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ...“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP vom 01.09.2013 – 1.1.1 – S. 8)

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3, S. 10).

Weitere Vorgaben der Landesplanung liegen für den Planungsbereich nicht vor.

### **3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11)**

Die Stadt Kelheim hat als Mittelzentrum zentralörtliche Aufgaben hinsichtlich der Versorgung in den Sparten Einzelhandel, Gesundheit, Soziales, Bildung und Behördenwesen sowie einem attraktiven Angebot an Arbeitsplätzen.

Gemäß Regionalplan sind die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe zu sichern. Die beabsichtigte Planung kann zur Verwirklichung dieses Ziels beitragen.

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Im Regionalplan zur Region sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Kelheim eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

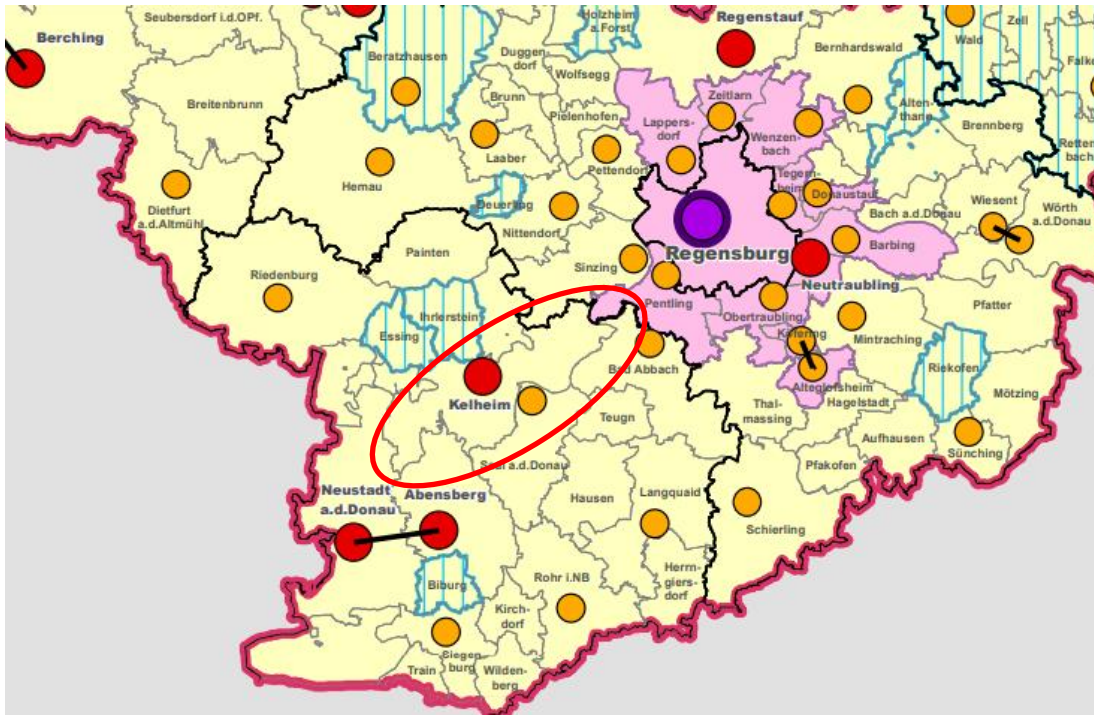


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz, Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2021)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Kelheim in einem ländlichen Teilraum.

Karte 2: Siedlung und Versorgung

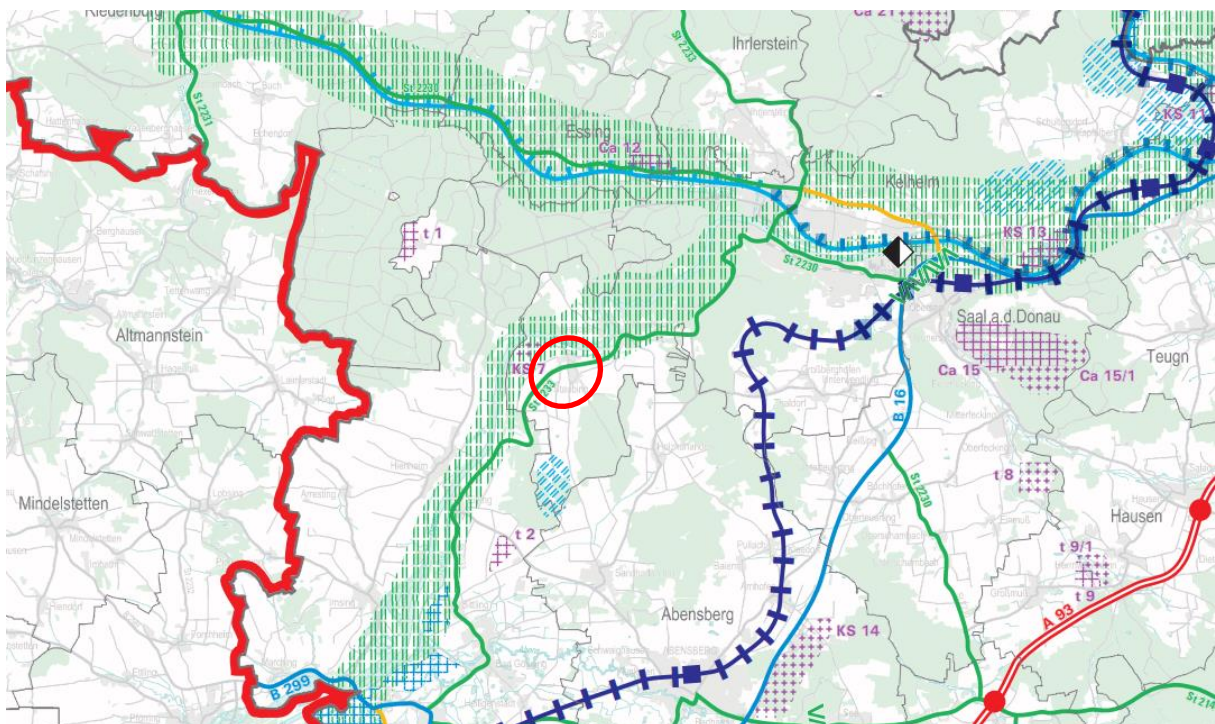


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Zielkarte Siedlung und Versorgung

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung enthält keine Angaben zum Bereich von Staubing.

Südlich von Staubing befindet sich ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet  
Nördlich und nordwestlich führt ein regionaler Grünzug um den Ort.

### Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

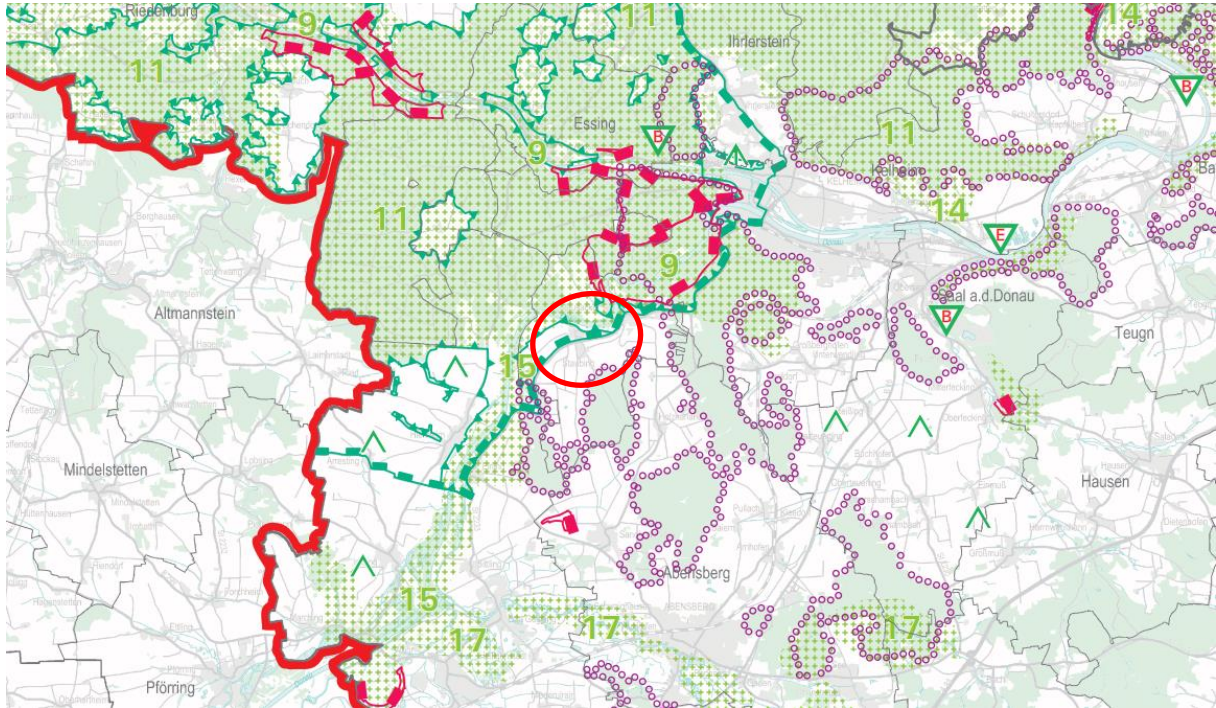


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Zielkarte Landschaft und Erholung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks Altmühltal. In Richtung Norden schließt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet an. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich größere, zusammenhängende Waldflächen, die zu Bannwald erklärt werden sollen.

### 3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Kelheim, Stand vom 01.2024) als „Flächen für die Landwirtschaft“ nach §5 Abs. 9 BauGB sowie als „Dorfgebiet“ nach §5 BauNVO dargestellt. Entlang der südlichen Grenze sind Grünflächen eingetragen, darüber hinaus ist eine Fläche für Gemeinbedarf für den örtlichen Kindergarten vorgesehen.

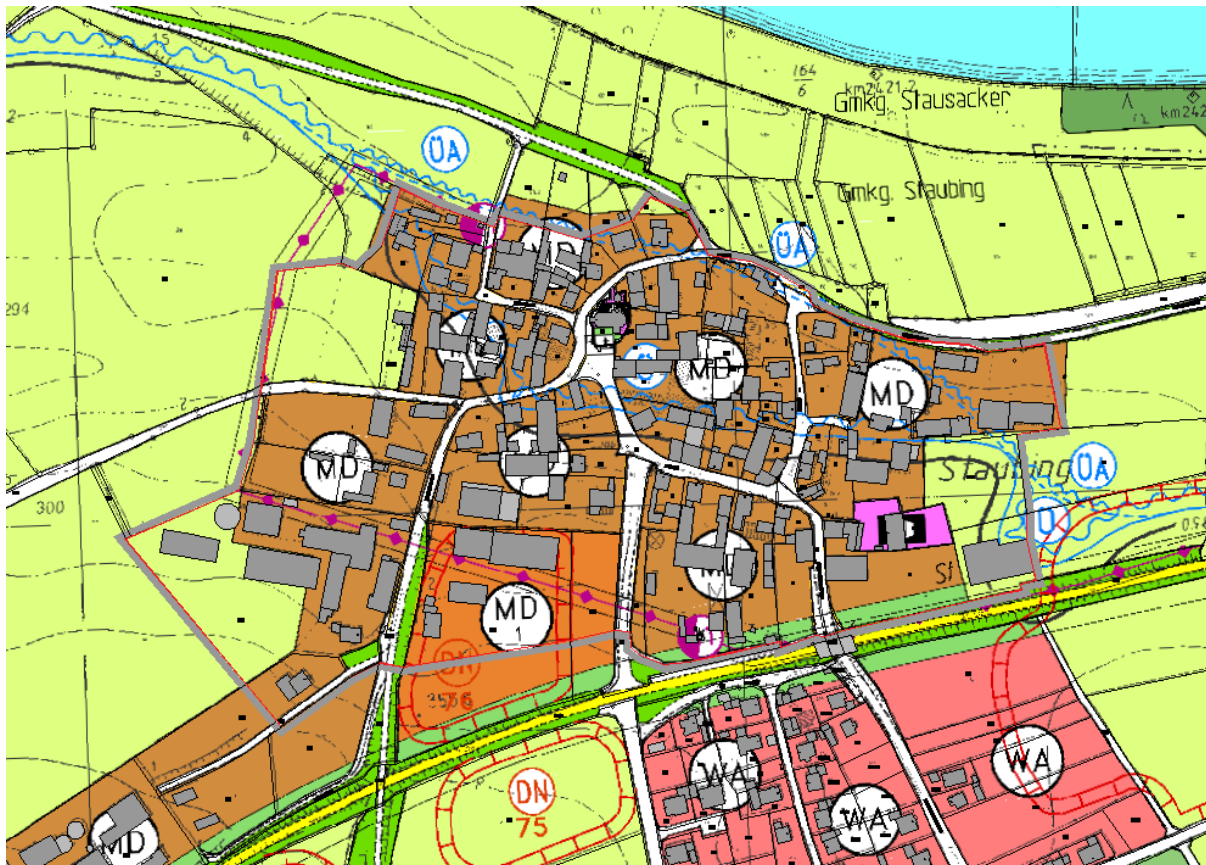


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Bereich Staubing (Kelheim, Stand vom 01.2024)

Im Landschaftsplan sind überwiegend Flächen zur baulichen Nutzung sowie für die Landwirtschaft enthalten.

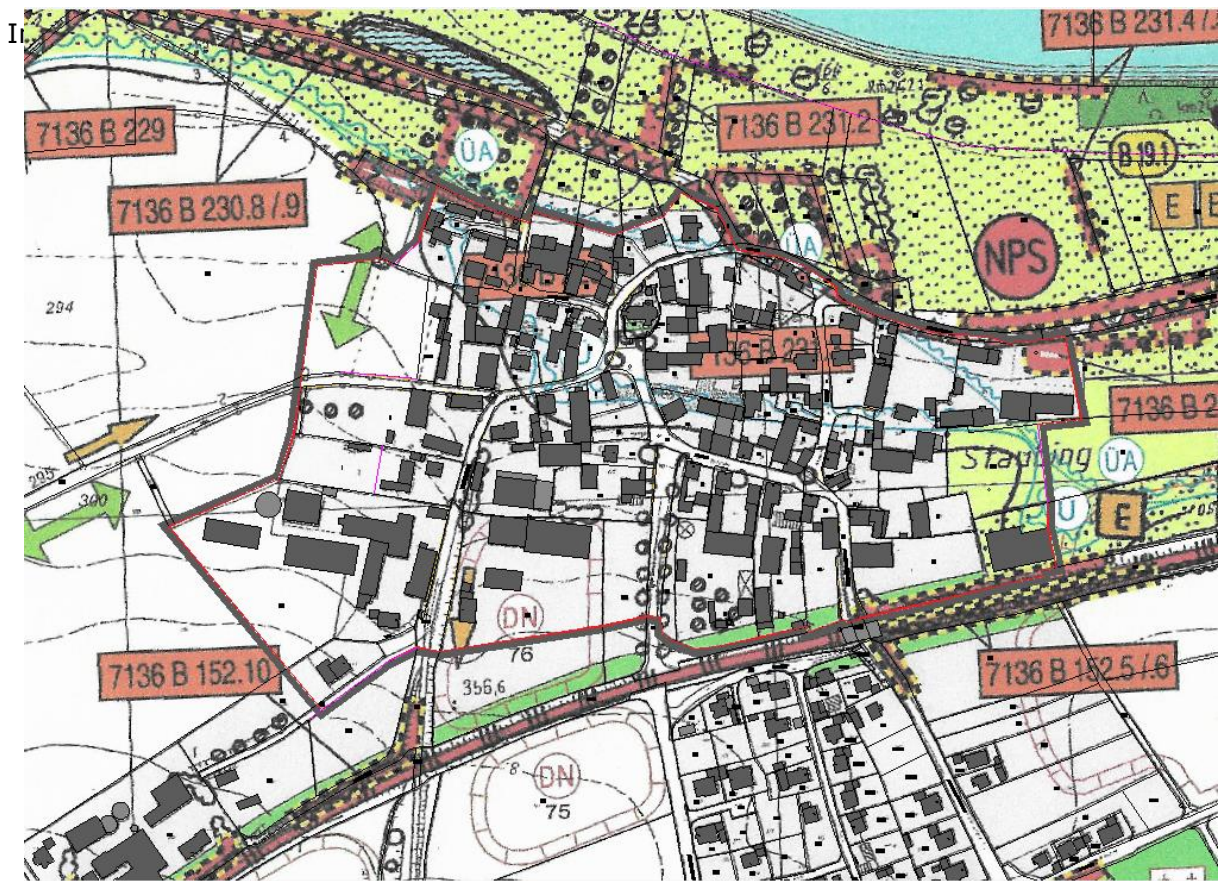


Abbildung 7: Ausschnitt Landschaftsplan (Stadt Kelheim, Stand 01/2024)

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich Triebwege zur Beweidung sowie Vernetzungs- und Biotopstrukturen zur Flurdurchgrünung im Geltungsbereich vorgesehen. Auf Grund der Lage dieser Strukturen können diese problemlos an den neuen Ortsrand verlagert werden.

Im Süden des Geltungsbereichs sind Flächen für die Ortsrandeingrünung vorgesehen, die durch die vorgesehenen Ausgleichsflächen der Änderung zumindest als lockere Ortsrandeingrünung erfüllt werden können.

**3.1.4 Schutzgebiete**

Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

## Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

## Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	Berührt, nicht betroffen  Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltenburg. Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sind durch die Satzung keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

## Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	Betroffen  Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Altmühltal“. Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und der nur behutsamen Ergänzung sind keine negativen Auswirkungen auf den Naturpark zu erwarten.
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	Berührt, nicht betroffen



	Nördlich des Geltungsbereichs schließt das Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ an. Negative Auswirkungen der Satzung auf das Landschaftsschutzgebiet können nicht erkannt werden.
--	--

## Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	Teilweise betroffen
Wassersensible Bereiche	Teilweise betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024)

**3.1.5 Arten- und Biotopschutz**

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	<p>Berührt</p> <p>Die kartierten Biotope 7136-0231-005 Obstbaumbestände am nördlichen Ortsrand von Staubing und 7136-0152-005 gepflanzte Hecken im Umfeld von Staubing befinden sich zumindest teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung. Sie werden jedoch nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen und erhalten. Eine Beeinträchtigung der Biotope ist nicht zu erwarten.</p> <p>Weitere Biotope sind im Norden und Süden des Geltungsbereichs vorhanden, werden aber ebenso nicht durch die Satzung negativ beeinträchtigt.</p>
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen

Feldvogelkullisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen



Abbildung 8: Auszug Biotopkartierung (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024)

### 3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Gemäß § 34 Abs. 4 und 5 BauGB ist für den Erlass der vorliegenden Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Es ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 3.3 Erschließung

#### 3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsbereichs von Staubing, Stadt Kelheim.

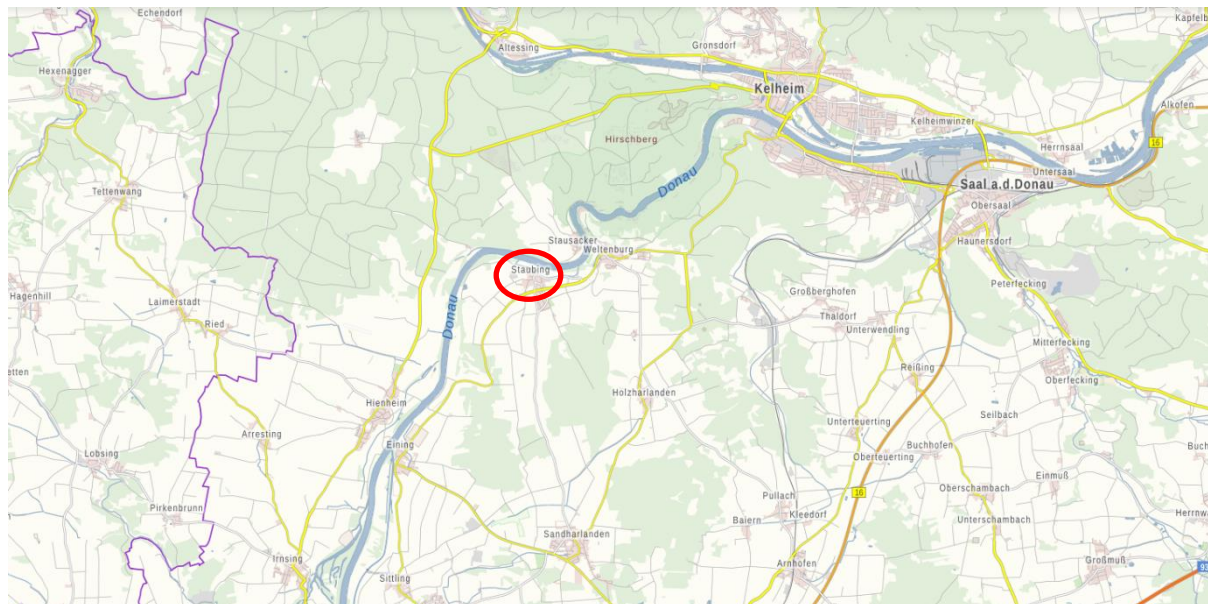


Abbildung 9: Webkarte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u. f. Heimat, 2024)

Staubing ist über die Staatsstraße 2233 an das überörtliche Verkehrssystem angebunden. Die Erschließung der vorgesehenen Erweiterungsgebiete erfolgt über die vorhandenen Ortsstraßen.

#### 3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich kann ordentlich an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Für die geplanten Erweiterungsflächen sind Hausanschlüsse zu erstellen und an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Genehmigungspflicht beim Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation lt. § 58 WHG.

Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) mit den dazu ergangenen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Generell soll die Entwässerung der anfallenden Niederschlagswässer nach Möglichkeit vorgeschaltet dezentral auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Es sind dabei bereits auf den privaten Grundstücksflächen Rückhaltevorrichtungen in Form von Zisternen, Schächten oder Mulden mit gedrosseltem Überlauf in den bestehenden Regenwasserkanal vorzusehen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

### **3.3.3 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den kommunalen Wasserversorger insgesamt als gesichert zu betrachten.

Die Baumaßnahmen und Erschließungsarbeiten für zusätzlich erforderliche Hausanschlüsse sind rechtzeitig zu koordinieren.

Wasserschutzgebiete sind durch den Umgriff der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung nicht berührt.

### **3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen**

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauflächen mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (Din 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse und für 20 kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse beträgt. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

### **3.3.5 Abfallentsorgung**

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung im Landkreis Kelheim.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

### **3.3.6 Telekommunikation**

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

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

Deutschen Telekom Technik GmbH

TI NL Süd/PTI 12

Bajuwarenstraße 4

93053 Regensburg

So früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Stadt 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.

Eine Überbauung bestehender Telekommunikationsleitungen ist unzulässig. Im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben werden die vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt.

### **3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Der Geltungsbereich befindet sich zum Teil unmittelbar an der St 2233. Die Staatsstraße stellt die Verbindung zum Hauptort Kelheim her. Emissionen, die ausgehend von der Staatsstraße auf den Geltungsbereich wirken, sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern sowie den Nutzern der Liegenschaften zu dulden.

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf den Geltungsbereich durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Feldflur (jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß) sind hinzunehmen.

### **3.5 Brandschutz**

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

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayern. Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, 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
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIMBI Nr. 14/2013 lfd. 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 Inneren vom 28.05.2013 (AU.: 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 W405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden. Der Abstand der Hydranten untereinander ist mit max. 150 m anzusetzen.

Je nach Art und Nutzung der Bauvorhaben ist eine Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen über den Wasserzweckverband nicht zweifelsfrei sicher zu stellen. Sollte für das jeweilige Vorhaben größere Löschwassermengen bereitgestellt werden müssen, so sind diese durch den Bauwilligen selbst in ausreichendem Umfang z.B. über Zisternen oder Löschwasserteiche nachzuweisen. Im Rahmen der Planung wird auch ein neuer zentraler Standort für einen zusätzlichen unterirdischen Löschwasserbehälter dargestellt.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

### **3.6 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Stadt Kelheim hat beschlossen, für den Ortsteil Staubing eine Ergänzungs- und Klarstellungssatzung aufzustellen, um eine schonende Weiterentwicklung des Ortsteils zu ermöglichen.

Nach §18 BNatSchG und §1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die geplanten Bauflächen sind nach § 14 BNatSchG ausgleichspflichtig, da die Umwandlung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen in überbaute Fläche als Nutzungsänderung von Grundfläche anzusehen ist. Bezüglich der Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist das Regelverfahren anzuwenden. Die Checkliste für das vereinfachte Verfahren in der Eingriffsregelung greift nicht, da durch die neuen Baukörper in Ortsrandlage gewisse Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

Eine Umweltprüfung ist nach §13 Abs. 3 BauGB für das hier zur Anwendung kommende vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 3.7 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Die Kommune ist verpflichtet, vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird untenstehend abgearbeitet.

Hier sind, neben der Eingriffs-Ausgleichsermittlung auch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet.

#### 3.7.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen:

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13d und 13e BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Listen-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP</li> <li>○ Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeinträge</li> <li>○ Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen (Standortwahl)</li> <li>○ Verwendung standortheimischer Gehölze</li> <li>○ Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den Grundstücken</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden (Standortwahl)</li> <li>○ Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl</li> <li>○ Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen</li> <li>○ Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser (Standortwahl)</li> <li>○ Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl</li> <li>○ Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau (Standortwahl)</li> <li>○ Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den Grundstücken</li> </ul>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)</li> <li>○ Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete</li> <li>○ Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den Grundstücken</li> </ul>
Mensch (Lärm, Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den Grundstücken</li> <li>○ Naturnahe Gestaltung von Freiflächen</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturnahe Gewässerufer</li> <li>- Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten)</li> <li>- Waldränder</li> <li>- Einzelstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen</li> <li>- Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen</li> </ul> </li> <li>○ Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen</li> <li>○ Eingrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den Grundstücken</li> <li>○ Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch positiv landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	nicht erforderlich

### **3.7.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung**

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat die Satzung trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzende Fassung‘, Dezember 2021 (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) durchgeführt.

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen. Relevant für die Eingriffsregelung sind ausschließlich die Bereiche, die sich bislang im planungsrechtlichen Außenbereich befunden haben.

### 3.7.2.1 Bestandsaufnahme

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bereich der Ergänzungssatzung trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme.



Abbildung 10: Eingriffsflächen

Nr.	Flurnummer	BNT	WP	Bedeutung	Flächengröße
1	1 TF	N711	3 WP	Gering	2.452 m <sup>2</sup>

		Strukturarme Nadelholzforste, junge Ausprägung	Altersklasse-			
2	2 TF	N711 Strukturarme Nadelholzforste, junge Ausprägung X11 Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen		3 WP	gering	2.335 m <sup>2</sup>
				2 WP		
3	12 TF (inkl. 14)	X11 Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen		2 WP	gering	2.423 m <sup>2</sup>
4	13 TF	G11 Intensivgrünland genutzt		3 WP	gering	519 m <sup>2</sup>
5	18 TF	X11 Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen		2 WP	gering	882 m <sup>2</sup>
6	21 TF	X11 Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen		2 WP	gering	1.044 m <sup>2</sup>
7	22 TF	X11 Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen		2 WP	gering	2.850 m <sup>2</sup>
8	24/1 TF	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation		2 WP	gering	3.975 m <sup>2</sup>
9	28 TF	X11 Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen		2 WP	gering	1.830 m <sup>2</sup>
10	50 TF	X11 Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen		2 WP	gering	362 m <sup>2</sup>
11	294 TF	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation		2 WP	gering	6.572 m <sup>2</sup>
12	300 TF	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation		2 WP	gering	4.986 m <sup>2</sup>
13	307 TF	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation X11 Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen		2 WP 2 WP	gering	3.648 m <sup>2</sup>
14	308 TF	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation		2 WP	gering	1.338 m <sup>2</sup>

Die Freiflächen mit bestehendem Baurecht nach §34 BauGB werden überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzfläche, sowie teils von klassischer Hausgartennutzung mit Rasen- und Wiesenflächen und eingrünenden Gehölzpflanzungen geprägt.

### 3.7.2.2 Ermitteln der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt ggf. Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschläglich auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Auf Ebene der Ergänzungssatzung wird keine Grundflächenzahl festgesetzt.

Entsprechend §34 BauGB muss sich eine zulässige Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Deshalb kann für eine Bebauung von einer fiktiven GRZ ausgegangen werden, die sich an der bereits vorhandenen baulichen Nutzung in der Umgebung orientiert. Für den vorliegenden Geltungsbereich wird diese mit 0,4 angenommen.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,4

### 3.7.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Auf Grund der Aufstellung als Ergänzungssatzung können für den Geltungsbereich keine konkreten Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs getroffen werden, da dies die Festsetzungsmöglichkeiten einer Satzung überschreiten würde.

Es wird deshalb kein Planungsfaktor bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Ansatz gebracht.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
	Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffs-faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
1	1 TF N711 Strukturarme Altersklasse- Nadelholzforste, junge Ausprägung	2.093 m <sup>2</sup>	3 WP	0,4	2.512
2	2 TF N711 Strukturarme Altersklasse- Nadelholzforste, junge Ausprägung	2.020 m <sup>2</sup>	3 WP	0,4	2.144
	X11	1.320 m <sup>2</sup>			1.584
	Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen	700 m <sup>2</sup>	2 WP		560
3	12 TF inkl. 14 X11 Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen	2.202 m <sup>2</sup>	2 WP	0,4	1.762
4	13 TF G11 Intensivgrünland genutzt	443 m <sup>2</sup>	3 WP	0,4	532
5	18 TF X11 Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen	801 m <sup>2</sup>	2 WP	0,4	641
6	21 TF X11 Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen	949 m <sup>2</sup>	2 WP	0,4	760
7	22 TF X11 Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen	2.590 m <sup>2</sup>	2 WP	0,4	2.072
8	24/1 TF A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	3.613 m <sup>2</sup>	2 WP	0,4	2.891
9	28 TF	1.663 m <sup>2</sup>	2 WP	0,4	1.331

	X11 Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen				
10	50 TF X11 Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen	329 m <sup>2</sup>	2 WP	0,4	264
11	294 TF A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	5.974 m <sup>2</sup>	2 WP	0,4	4.780
12	300 TF A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	4.532 m <sup>2</sup>	2 WP	0,4	3.626
13	307 TF A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation X11 Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen	3.316 m <sup>2</sup>	2 WP	0,4	2.653
14	308 TF A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	1.216 m <sup>2</sup>	2 WP	0,4	973
Summe:		31.741 m <sup>2</sup>			
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					26.941

Abbildung 11: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf

zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für die vorliegende Satzung jedoch nicht. Durch die Lage am auch bisher nicht eingegrüntem Ortsrand erfolgt kein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild.

### 3.7.2.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Dabei werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

#### Interne Ausgleichsmaßnahmen

Gemarkung	Staubing
Besitzverhältnisse	privat
hpnV	Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	14 Fränkische Alb
Entwicklungsziel	Mesophilem Gebüsch/Hecke BNT B 112
Maßnahmen	Anpflanzung einer mindestens 2-reihigen Hecke, Pflanzabstand 1,20m x 1,50 m Artenzusammensetzung lt. Artenliste, Pflanzgröße mind. 60/100 cm Je 20 m mind. 1 Baum als Heister, Pflanzgröße mind. 125/150 cm  Die Ausgleichsflächen sind durch Eichenpflocken dauerhaft in der Fläche zu markieren.
Pflegekonzept	Jahre 1-3: Ausmähen der Pflanzflächen Jahre 3-15: Lenkung der Entwicklung durch ggf. Ausschnitt, ab Jahr 15: Pflege durch teilweises „Auf-den-Stock-Setzen“ zulässig, dabei ist jedoch mind. 80% der Heckenstruktur zu belassen. Der nächste extreme Pflegeschnitt ist anschließend frühestens nach 3 Jahren zulässig. Die Bäume dürfen dabei jedoch nicht geschnitten werden.  Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Pflege Anpassung des Pflegekonzepts je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderlich.

Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Kurzfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp 10-15 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	ABSP Naturraumziele 273-082-A Hochfläche der südlichen Frankenalb Umsetzung im Anschluss an die Eingriffsfläche
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	<i>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten</li> <li>- dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen)</li> <li>- dem gesetzlichen Biotopschutz und</li> <li>- dem Waldausgleich</li> </ul>
	nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	<i>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen,</li> <li>- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,</li> <li>- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen),</li> <li>- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder</li> <li>- durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen</li> </ul>
	Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum werden nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme. Anschluss an die Eingriffsfläche
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	<i>- in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,</i> <i>- auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind,</i> <i>- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,</i> <i>- Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und</i> <i>- in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden</i>
	Lage innerhalb der ABSP Naturraumziele „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ Zeitgleich Änderung FNP mit Darstellung der Ausgleichsflächen

Abbildung 12: Funktionstabelle Ausgleichsfläche



### 3.7.2.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken.

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können. Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Die Anwendung eines Abschlags auf Grund des Timelags entfällt durch die ausgewählten Entwicklungsziele.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
1 1 TF	N 711	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste	3	B 112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	359	7	2.513
2 2 TF	N 711	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste	3	B 112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	315	7	2.205
3 12 TF (inkl. 14)	X11	Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen	2	B 112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	221	8	1.768
4 13 TF	G11	Intensivgrünland genutzt	3	B 112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	76	7	532

Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing, Stadt Kelheim

5 18 TF	X11	Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen	2	B 112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	81	8	648
6 21 TF	X11	Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen	2	B 112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	95	8	760
7 22 TF	X11	Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen	2	B 112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	260	8	2.080
8 24/1 TF	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B 112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	362	8	2.896
9 28 TF	X11	Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen	2	B 112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	167	8	1.336
10 50 TF	X11	Dorfgebiet inkl. typischer Freiflächen	2	B 112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	33	8	264
11 294 TF	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B 112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	598	8	4.784
12 300 TF	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B 112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	454	8	3.632
13 307 TF	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B 112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	332	8	2.656
14 308 TF	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B 112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	122	8	976
Fläche Ausgleich:							3.475		
							m <sup>2</sup>		
<b>Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten</b>									<b>27.050</b>

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	27.050
Summe Ausgleichsbedarf	26.941
Differenz	109

Abbildung 13: Bewertung des Ausgleichsumfangs

### 3.7.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

#### Zeitlicher Rahmen zur Umsetzung:

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach einer neuen und ergänzenden baulichen Nutzung auf den betreffenden Flurstücken umzusetzen.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind mit Umsetzung einer Bebauung an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, zu melden. In begründeten Fällen kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Kelheim die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

#### Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Stadt Kelheim befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist ggf. durch die Kommune zu veranlassen.

#### Allgemeine Hinweise zur Ausführung

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

### 3.9 Land- und Forstwirtschaft

Die an den Geltungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche. Die gesetzlichen Regelungen zu Pflanzabständen von Bäumen und Gehölzen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

In der Nachbarschaft zu dem Satzungsgebiet befinden sich Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben. Von den Hofstellen gehen infolge des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs und der Nutztierhaltung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aus, die auf das Satzungsgebiet einwirken. Diese Emissionen sind entschädigungslos hinzunehmen.

### 3.10 Altlasten

Im Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing 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 Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden. (Bay. Landesamt für Umwelt, 2021)

### 3.11 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024).

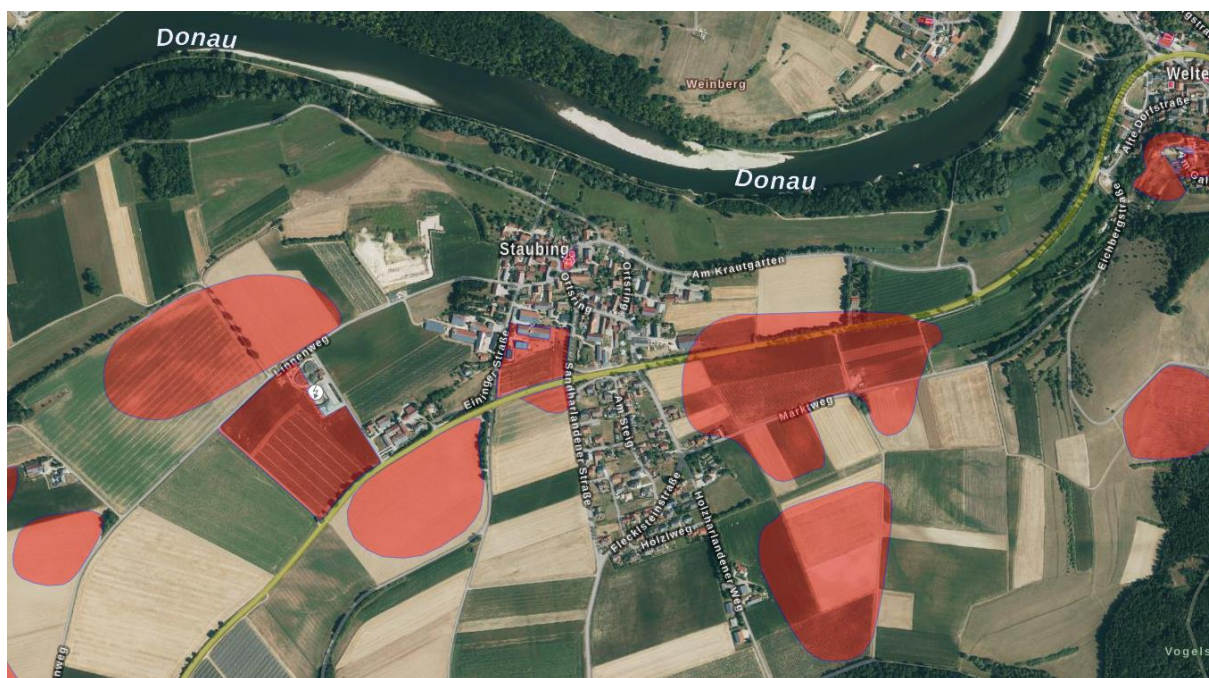


Abbildung 14: Ausschnitt Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024)

Auf Grund der Nähe zu Bodendenkmälern ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung jedoch eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7

BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### **4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen**

##### **4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich schließt die Flächen ein, für die bereits der im Zusammenhang bebaute Ortsteil definiert wurde. Darüber hinaus sind Flächen enthalten, die durch die zwischenzeitlich darüber hinausgewachsene Bebauung auch eine Klarstellung als Innenbereich erfahren sollen.

Ergänzend werden einzelne Flächen zur Einbeziehung vorgesehen, die ein harmonische Abrundung des Ortsteils bewirken können. Mit diesen Flächen wird eine behutsame Erweiterung des Ortes zur Schaffung von Wohn- und Betriebsflächen, gerade für die bereits ansässigen Bürger sowie deren Familien, erreicht.

##### **4.2 Festsetzungen für die einzubeziehenden Flächen**

###### **4.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die maximale Zahl der Geschosse wird zur Einbindung in die Bestandsbebauung und zur Einbindung in das Ortsbild festgesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird begrenzt, um keine atypische Ortsentwicklung zu ermöglichen.

###### **4.2.2 Verkehrsfläche**

In der Satzung sind die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt. Zur Erschließung der neu einbezogenen Flächen sind keine neuen Verkehrsflächen erforderlich.

###### **4.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

In der Satzung sind die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt. Zur Erschließung der neu einbezogenen Flächen sind keine neuen Verkehrsflächen erforderlich.

In der Satzung sind ortsbildprägende Gehölzgruppen sowie Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Die Flächen der Biotopkartierung sind nachrichtlich in die Satzung übernommen. Ebenfalls dargestellt sind Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsflächen.

Bei einer baulichen Nutzung auf den betreffenden Flurstücken zur Einbeziehung sind die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf diesem Flurstück vollständig umzusetzen, um die notwendige Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

Zusätzlich ist zur Durchgrünung der Flächen eine Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen vorzusehen.

## 5. Quellenangaben

- Bay. Landesamt für Umwelt. (06. 07 2021). *Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem*. Von <https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm> abgerufen
- Bay. Staatsministerium d. Finanzen u. f. Heimat. (11. 01 2024). *Bayernatlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> abgerufen
- Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick. (06. 07 2021). *Landesentwicklung Bayern*. Von <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (12. 01 2024). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2006). *Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*. Augsburg: Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (12. 01 2024). *Fis-Natur*. Von [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*. München.
- Kelheim. (Stand vom 01.2024). Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim.
- Regierung der Oberpfalz. (06. 07 2021). *Regionalplanung*. Von [https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes\\_und\\_regionalplanung](https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung) abgerufen
- Stadt Kelheim. (Stand 01/2024). *Landschaftsplan der Stadt Kelheim*. Stadt Kelheim.

## 6. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

09661/10470

[www.neidl.de](http://www.neidl.de)

