

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 123

G R I E S F E L D 3

STADT

KELHEIM

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 17.05.2021 – Entwurf

Projekt Nr.: 19-1132_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE.....	5
--------------------------	---

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1	LAGE IM RAUM.....	7
2	INSTRUKTIONSGEBIET.....	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	8
3.1	Veranlassung.....	8
3.2	Bestand.....	8
3.3	Entwicklung.....	10
4	RAHMENBEDINGUNGEN.....	10
4.1	Rechtsverhältnisse.....	10
4.2	Umweltprüfung.....	10
4.3	Planungsvorgaben.....	11
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	11
4.3.2	Regionalplan.....	13
4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	14
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	14
4.3.5	Biotopkartierung.....	14
4.3.6	Artenschutzkartierung, Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	15
4.3.7	Schutzgebiete.....	15
4.3.8	Sonstige Planungsvorgaben.....	15
4.4	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse.....	15
4.5	Wasserhaushalt.....	16
4.5.1	Grundwasser.....	16
4.5.2	Oberflächengewässer.....	16
4.5.3	Hochwasser.....	16
4.6	ALTLASTEN.....	16
4.7	DENKMALSCHUTZ.....	17
4.7.1	Bodendenkmäler.....	17
4.7.2	Baudenkmäler.....	17
5	KLIMASCHUTZ.....	18
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	19
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	20
7.1	Vorbemerkung.....	20
7.2	Nutzungskonzept.....	20
7.3	Höhenentwicklung.....	21
7.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	21
7.5	Örtliche Bauvorschriften.....	22
7.6	Innere Verkehrserschließung.....	23
7.7	Grünflächen.....	23
7.8	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.....	24
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	24
8.1	Verkehr.....	24
8.1.1	Bahnanlagen.....	24
8.1.2	Straßenverkehr.....	24
8.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	24
8.1.4	Geh- und Radwege.....	24
8.2	Abfallentsorgung.....	25
8.3	Wasserwirtschaft.....	25
8.3.1	Wasserversorgung.....	25
8.3.2	Abwasserbeseitigung.....	25
8.4	Energieversorgung.....	26
8.5	Telekommunikation.....	27
9	BRANDSCHUTZ.....	28

	SEITE
10	IMMISSIONSSCHUTZ 30
10.1	Verkehrslärm..... 31
10.2	Gewerbelärm..... 31
10.3	Sport- und Freizeitlärm..... 31
10.4	Sonstige Immissionen..... 32
11	FLÄCHENBILANZ..... 32
12	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN..... 32
13	VERFAHRENSVERMERKE..... 33

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

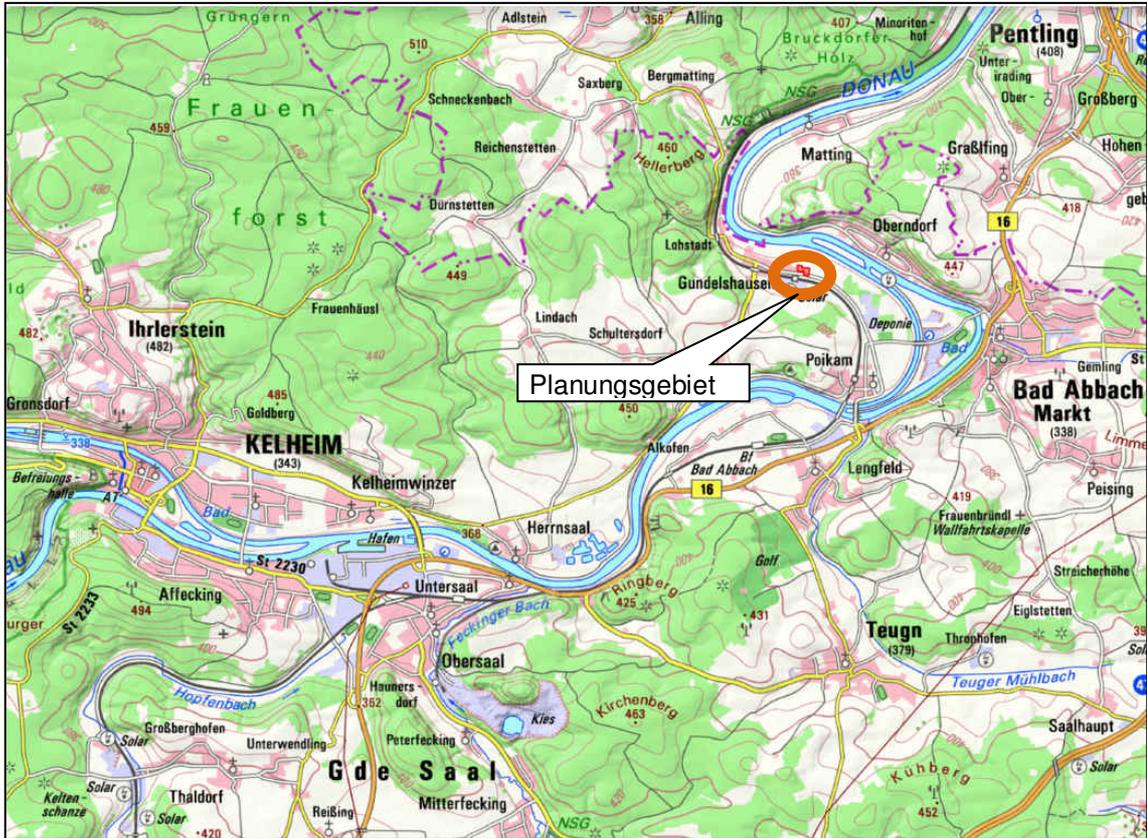
14	VERANLASSUNG 34
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG 34
15.1	Naturräumliche Lage 34
15.2	Geländeverhältnisse..... 34
15.3	Potentielle natürliche Vegetation 34
15.4	Reale Vegetation 34
15.5	Biotopausstattung..... 34
15.6	Boden 35
15.7	Wasser 35
15.8	Klima/ Luft 35
15.9	Landschaftsbild/ Erholungseignung..... 35
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 36
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN..... 37
17.1	Verkehrsflächen..... 37
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen 37
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen 37
	17.3.1 Öffentliche Grünflächen..... 37
	17.3.2 Private Grünflächen 37
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG..... 39
18.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 39
	18.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs 39
	18.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität 40
	18.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors..... 41
	18.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen..... 41
	18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen 41
18.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen..... 43
19	VERWENDETE UNTERLAGEN..... 44

ANLAGE 1

Schalltechnische Untersuchung; Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster; Stand: 03.03.2021

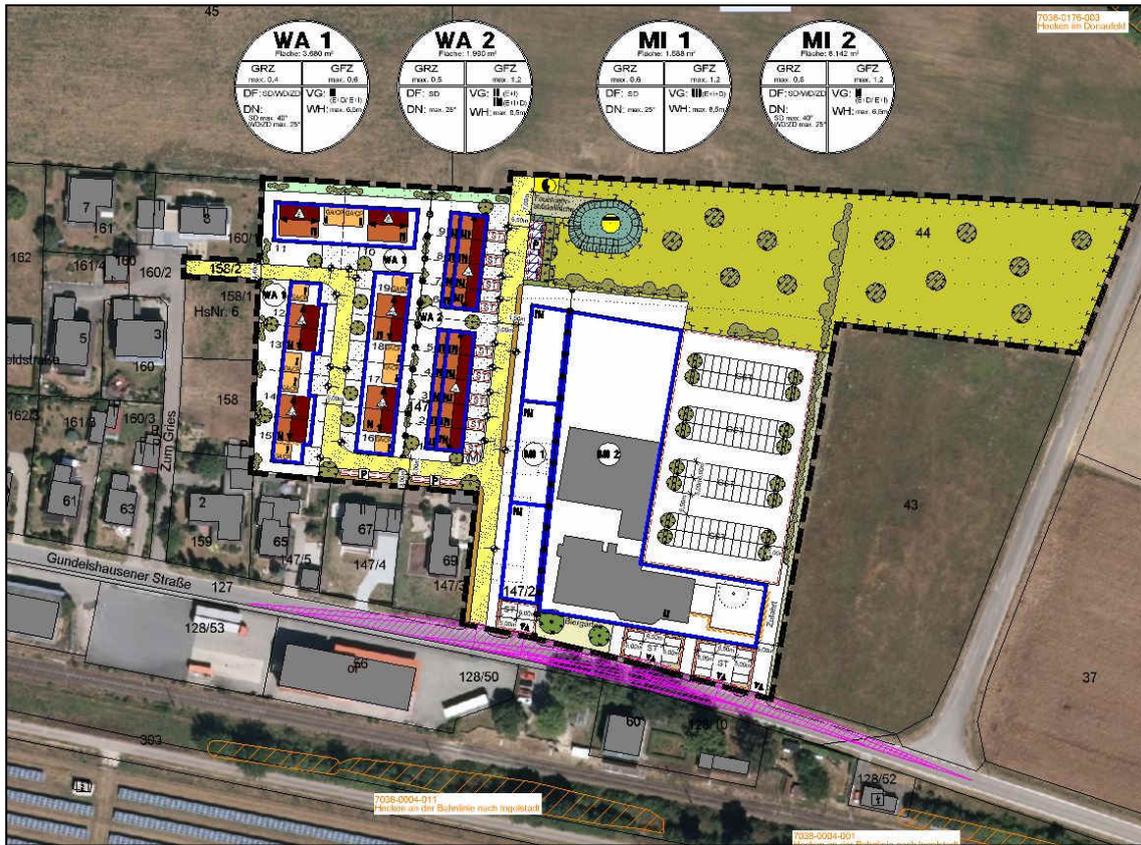
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Lage des Bearbeitungsgebietes



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

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

Die nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 16 von Ingolstadt nach Regensburg in ca. 2,5 km dar. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 8 km Entfernung mit den Anschlussstellen Bad Abbach, Hausen und Abensberg zu nennen. Über die Anschlussstelle Saalhaupt besteht eine Anbindung an die B 15n. Weiterhin gibt es die Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg mit einer stündlichen Verbindung in jede Richtung.

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Stadtgebietes Kelheim am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Gundelshausen gegenüber des Bahnhofes Gundelshausen.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gundelshausen, nördlich der Gundelshausener Straße am östlichen Siedlungsrand und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 158/2, Fl.Nr. 147, Fl.Nr. 147/2 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 44, jeweils Gemarkung Lohstadt, mit einer Größe von insgesamt ca. 24.514 m².

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 147 der Gemarkung Lohstadt sowie Verlängerung der nordwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 147 der Gemarkung Lohstadt nach Osten, nach einem Drittel der Strecke versetzt um ca. 5,8 Meter nach Norden, bis zum Feldweg Fl.Nr. 119 der Gemarkung Lohstadt

Im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 147 und Fl.Nr. 158/2 der Gemarkung Lohstadt;

Im Süden: südliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 147 und Fl.Nr. 147/2 der Gemarkung Lohstadt;

Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 147 und Fl.Nr. 44 der Gemarkung Lohstadt.

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 123 „Griesfeld 3“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Die Stadt Kelheim beabsichtigt durch die Bauleitplanung zum einen der großen Nachfrage nach Bauland, auch in den jeweiligen Ortsteilen des Stadtgebietes Rechnung zu tragen und zum anderen einer schon seit Jahrzehnten im Ortsteil Gundelshausen ansässigen Gastwirtsfamilie, bauplanungsrechtliche Sicherheit für den Erhalt ihres Betriebes zu geben und eine zukünftige Erweiterung ihres Gewerbes zu ermöglichen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 erfolgt im Parallelverfahren.

3.2 Bestand

Der vorliegende Planungsbereich, welcher sich nördlich der Gundelshausener Straße erstreckt, gliedert sich von Süden und Westen her in bestehendes Siedlungsgebiet ein. Nördlich und östlich geht der Planungsbereich in landwirtschaftliche Flächen wie Acker und Grünlandnutzung über.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich unmittelbar im Anschluss der Erschließungsstraße Bestandsbebauung. Dabei handelt es sich um den Gasthof Kellner mit Wirtschaft, Biergarten, Wohngebäude und Stallung sowie um eine Niederlassung der Raiffeisenbank und dazugehörige Erschließungsflächen und Stellplatzflächen.

Der Vegetationsbestand beschränkt sich auf einige Laubgehölze im Biergartenbereich sowie einen Laubbaum mittleren Alters im Übergang der Bebauung zur freien Landschaft.

Der überwiegende Teil des Planungsgrundstückes ist jedoch unbebaut und stellt sich durchgängig als mäßig extensiv genutztes Grünland dar.

Fotodokumentation



Bestehender Gasthof
Blickrichtung von Osten nach Westen



Bestehender Gasthof mit Stellplätzen
Bestandsgehölze im Biergartenbereich



Bestehender Gasthof sowie Bestandsgehölz



Gundelshausener Straße sowie
Bahnhof Gundelshausen
südlich des Planungsgebietes



Grünland sowie Bestandsbebauung *Zum Gries*
Blickrichtung von Osten nach Westen



Grünland sowie Bestandsbebauung *Zum Gries*
Blickrichtung von Osten nach Westen



Grünland sowie Donauufer
Blickrichtung von Süden nach Norden

Quelle: Aufnahmen Februar 2020, KomPlan.



Vorhandene Einmündung/ Durchfahrt *Zum Gries*
Blickrichtung von Westen nach Osten

3.3 Entwicklung

Durch die Bebauungsplanaufstellung soll in einem westlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) und in einem östlichen Teilbereich ein Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) ausgewiesen werden. Durch die Änderung der Bauleitplanung soll zum einen die rechtliche Grundlage für die Schaffung von neuem Wohnraum, hier in Form eines Wohngebietes im Ortsteil Gundelshausen gelegt werden. Als zukünftige Wohnformen sind hier Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser geplant. Zum anderen soll der Gaststättenbetrieb bauplanungsrechtlich abgesichert, sowie Erweiterungsflächen für eine zukünftige Erweiterung des Gaststättenbetriebes für eine Beherbergungsnutzung in Form einer Pension/ Hotel geschaffen werden.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

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

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

Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich, so dass bisher kein Baurecht besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 erfolgt im Parallelverfahren.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

4.2 Umweltprüfung

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 123 *Griesfeld 3* und zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den *Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 123 Griesfeld 3 und zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 31* verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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:

2 Raumstruktur

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
 - *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
 - *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
 - *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

Die Planung trägt zu den o.g. Zielen bei, da die Bereitstellung von Wohnraum und die Sicherung bzw. Erweiterung von Gastgewerbe im ländlichen Raum gewährleistet wird.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Es werden teilweise flächensparende Siedlungsformen (Doppelhäuser, Reihenhäuser) unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten angewendet.

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 einen angebotenen Standort.

5 Wirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

- (G) *Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhal*

tige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Böden mit einer Ackerzahl von 28 bzw. einer Grünlandzahl von 36, die somit deutlich unter dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Kelheim (Ackerzahl Durchschnitt 51, Grünlandzahl Durchschnitt 43) liegen. Es handelt sich im Planungsbereich überwiegend um Böden geringer Bonität. Dies bedeutet keine Inanspruchnahme hochwertiger Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit.



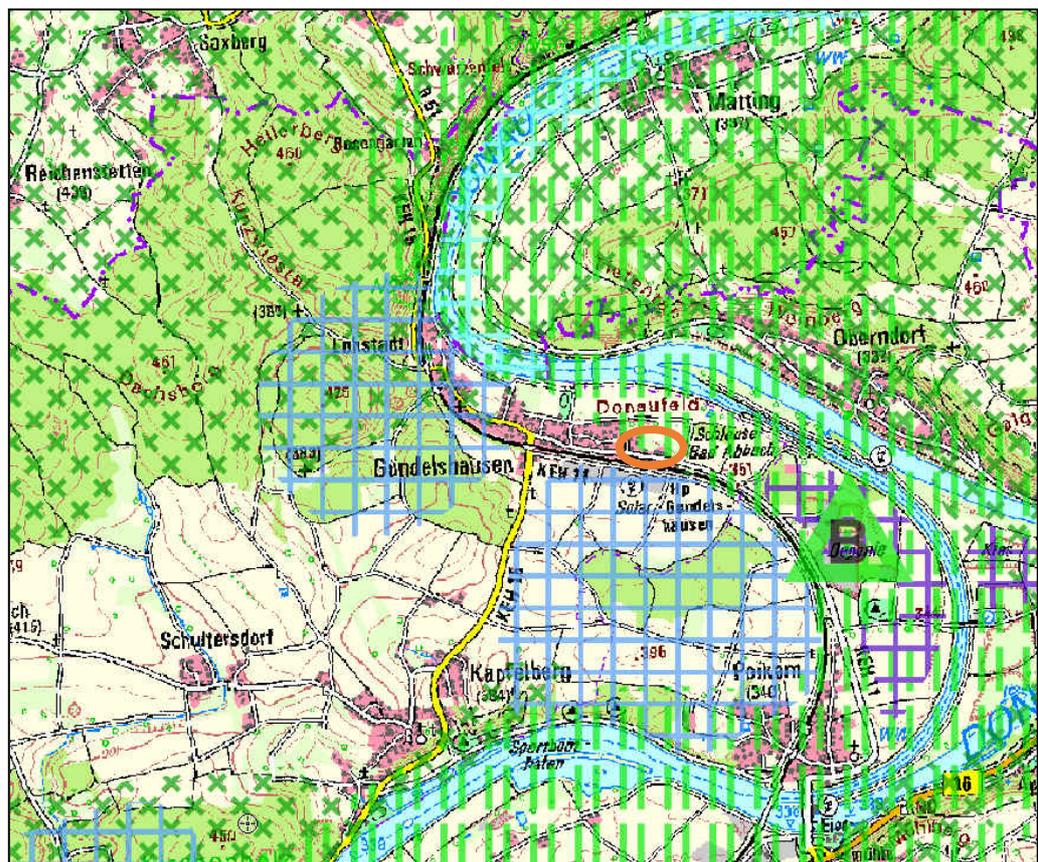
Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

4.3.2 Regionalplan

Der Planungsbereich befindet sich teilweise im Regionalen Grünzug Donautal. Die regionalen Grünzüge sollen von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden. In der Begründung zum Regionalplan Region Regensburg Stand April 2003 wird zu Regionalen Grünzügen folgendes angeführt (S. 137): Das Grundgerüst der Regionalen Grünzüge bilden die sich im Oberzentrum Regensburg treffenden Flusstäler. Neben einer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und der ökologischen Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung. In den regionalen Grünzügen sollen Maßnahmen vermieden werden, welche deren Wirksamkeit beeinträchtigen. Dies wären insbesondere Siedlungsentwicklungen mit abriegelndem Charakter oder als Ansatzpunkte für Fehlentwicklungen im Außenbereich sowie trennend wirkende Verkehrsbauten u.ä.

Die geplante Bebauung besitzt jedoch keinen abriegelnden Charakter und stellt eine behutsame Arrondierung am Ortsrand von Gundelshausen dar, die nicht als Ansatzpunkt für Fehlentwicklungen im Außenbereich seitens der Stadt Kelheim beurteilt wird. Zudem ist die Entwicklung bereits größtenteils im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim als geplantes Dorfgebiet enthalten (siehe Ziffer 4.3.3).

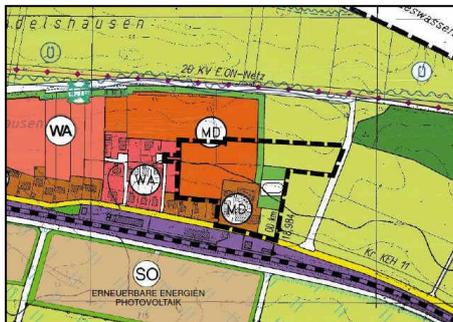
Südlich der Bahnlinie befindet sich das Vorranggebiet für Wasserversorgung zwischen Bad Abbach und Weltenburg, in das nicht eingegriffen wird.



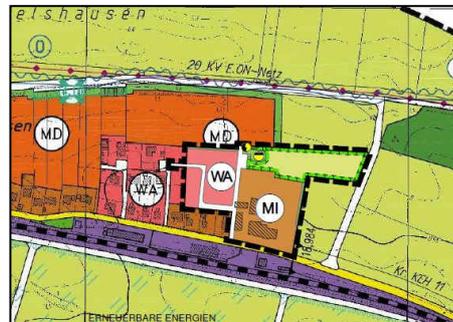
Quelle: <http://risby.bayern.de>; verändert KomPlan; Darstellung unmaßstäblich;

4.3.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

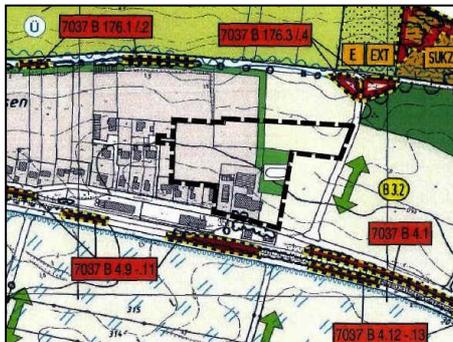
Die Stadt Kelheim hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan vom 22.04.2003. Der betreffende Bereich wird gegenwärtig als Dorfgebiet, landwirtschaftliche Nutzflächen und Sportplatz dargestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 erfolgt daher im Parallelverfahren.



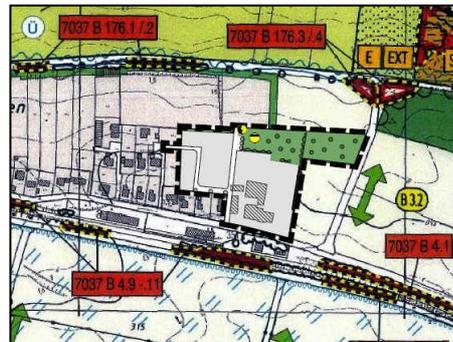
FNP Kelheim – Bestand



FNP Kelheim – Fortschreibung



LP Kelheim – Bestand



LP Kelheim – Fortschreibung

Quelle: Stadt Kelheim; verändert KomPlan; Darstellung unmaßstäblich;

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Planungsgebiet liegt in der Fränkischen Alb (D61), darin in der Untereinheit Donaueingangsgebiet Neuburg (082-B).

Für den Geltungsbereich und den näheren Umgriff des vorliegenden Geltungsbereiches werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele Feuchtgebiete definiert:

Ziele Feuchtgebiete

Für das Donautal, zu dem das Planungsgebiet zählt, werden folgende Zielaussagen formuliert:

Verbund und Ergänzung der Feuchtflächen und Auwaldfragmente an der Donau insbesondere östlich Kelheim; Entwicklung von größeren zusammenhängenden Feuchtflächen und gewässerbegleitenden Gehölzbeständen mit naturnaher Bestockung; Optimierung der Kiesabbaustellen und Sekundärlebensräume.

4.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

4.3.6 Artenschutzkartierung, Aussagen zum speziellen Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet. Der nächstgelegene Fundpunkt, bei welchem es sich um Graukresse (*Berteroa incana*) handelt, liegt unmittelbar südlich der Gundelshausener Straße im Umfeld des Bahnhofsgebäudes.

Es fanden keine zusätzlichen faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Eingriffsbereiches als durchgängig mäßig extensiv genutztes Grünland im unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen, sofern die unvermeidlichen Eingriffe, wie das zukünftige Abschieben der Oberböden außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern, wie z. B. Feldlerche, erfolgen. Eingriffe in die Gehölzbestände im Biergartenbereich sind derzeit nicht vorgesehen. Lediglich der einzelne, innerhalb des Grünlands stehende Laubbaum muss aufgrund der zukünftigen Entwicklung des Wirtshauses in Form einer Pension/ Hotels weichen. Daher ist unbedingt darauf zu achten, dass die Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen, da diese Gehölzstrukturen ein Nahrungs- und potentielles Bruthabitat für Garten- und Heckenbewohner darstellen. Der zu rodende Gehölzbestand wird durch zahlreiche festgesetzte Neupflanzungen innerhalb des Planungsgebietes ersetzt.

Für die naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen im weiteren Umfeld wird aufgrund der Entfernungen sowie der Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen nicht von Beeinträchtigungen durch das vorliegende Projekt ausgegangen.

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

4.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben, wie z.B. ein Landschaftsentwicklungskonzept, sind nicht vorhanden.

4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Gelände/ Topographie

Die Höhenlage innerhalb des Geltungsbereiches reicht von ca. 351 m ü. NN im Süden bis 349 m ü. NN im Norden und fällt im Grundsatz leicht von Süden nach Nordosten bzw. Norden ab.

Bodenverhältnisse

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) liegt im Planungsgebiet *fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Sand, gering verbreitet aus Lehm (Deckschicht) über Sand (Hochterrassensand)* vor.

4.5 Wasserhaushalt

4.5.1 Grundwasser

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

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

4.5.2 Oberflächengewässer

Es sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden.

4.5.3 Hochwasser

Laut dem IÜG wurden im Planungsgebiet keine Hochwassergefahrenflächen an Gewässern ermittelt. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können aber auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im IÜG nicht flächendeckend abgebildet werden können.

4.6 ATLASTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

4.7 DENKMALSCHUTZ

4.7.1 Bodendenkmäler

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.7.2 Baudenkmäler

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

5 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 einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung wird grundsätzlich empfohlen.
- 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

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen wird zusätzlich auf Ziffer 8.4 *Energieversorgung* der Begründung verwiesen.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die planerische Intention entspricht den grundsätzlichen Anforderungen die Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereichs neu zu regeln, zu optimieren und zu erweitern sowie in Ergänzung zusätzlich neuen Wohnraum zu schaffen und unter Anbetracht dessen auch die grünordnerische Komponente ausreichend zu berücksichtigen.

Der ortsansässigen Gastwirtschaft Kellner soll die Möglichkeit geboten werden sich betrieblich über den Ortsrand hinaus in Richtung Osten zu erweitern. Im Speziellen ist im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Gasthof die Erweiterung des Gaststättenbetriebes für eine Beherbergungsnutzung in Form einer Pension/ eines Hotels vorgesehen. Auch die Organisation des notwendigen Stellplatzbedarfes des Gasthofes soll neu geregelt werden. So ergibt sich entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches die Ausbildung eines Stellplatzes, welcher den Anforderungen und dem Nutzungsdruck, wie bei der Ausrichtung einer Großveranstaltung gerecht wird. Die Erhaltung des Baubestandes sowie Erweiterungsfläche des Gasthofes werden innerhalb des MI 2 organisiert. Grundsätzlich ist hier die Ausbildung von zweigeschossiger Bebauung zulässig.

Nebst dem Gasthof findet sich in westlicher Richtung im Bestand eine Niederlassung der Raiffeisenbank. Auch hier soll eine Neuordnung und Optimierung geschaffen und zudem die neue Haupteinfahrt innerhalb des Geltungsbereichs organisiert werden. So bildet sich längs beziehungsweise zwischen der inneren Verkehrserschließung sowie des MI 2 das MI 1 aus. Grundsätzlich ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig.

Zudem soll neuer Wohnraum in Form eines Wohngebietes im Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur des Ortes geschaffen werden. Das Wohngebiet gliedert sich in zwei zu differenzierende Bereiche, WA 1 sowie WA 2. WA 1 befindet sich im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Westen und kann mit zweigeschossiger Bebauung aufgeführt werden. Vornehmlich finden sich hier zwei Einzelhäuser im Norden und sonst Doppelhäuser. Im Übergang zum MI 1 findet sich das WA 2, welches eine dreigeschossige Bebauung in Form zweier Hausgruppen vorsieht. Hier wird angemerkt, dass es sich im Planungsprozess ergeben hat, dass die Hausgruppen um je ein Haus erweitert haben. Nun findet sich statt einem Drei- und einem Vierspänner (Vorentwurf) ein Vier- und ein Fünfspänner (Entwurf) wieder. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass sich die äußere Kubatur der beiden Hausgruppen vom Vorentwurf zum Entwurf hin nicht.

Die Hervorhebung der mittig zwischen dem Wohngebiet und dem Gasthof liegende, dreigeschossige Bebauung wird als verträglich erachtet und dient zudem mittels der riegelartigen Ausbildung dem Schallschutz der Wohnbebauung gegenüber dem Betrieb der Gaststätte. In Ergänzung müssen aber dennoch Maßnahmen wie entsprechende Grundrissorientierung oder Festverglasung vorgenommen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches erfolgt für das Planungsgebiet hauptsächlich von Süden über die Gundelshausener Straße. Mittig innerhalb des Geltungsbereichs, im Übergang des bestehenden Siedlungsgebietes zum Gasthof Kellner, verläuft die geplante innere Hauptverkehrserschließung von Süden, seitens der Gundelshausener Straße her, nach Norden und bindet so das WA 2 sowie MI 1 an. Hier soll im weiteren auch die Möglichkeit geschaffen werden, eine Siedlungsentwicklung weiter in Richtung Norden anzubinden. Von dieser Haupteinfahrt aus zweigt im Übergang der bestehenden Siedlungsfläche zu dem geplanten Wohngebiet in Richtung Westen eine weitere, aber als untergeordnet zu betrachtende innere Verkehrserschließung ab und bindet an die Bestandsstraße Zum Gries an. So wird das WA 1 angebunden. Wichtig ist hier zu vermerken, dass die Anbindungsstelle der internen Verkehrserschließung zur Straße Am Gries mit lediglich 4,40 m im Bestand beengte Verhältnisse aufzeigt, so dass an der Stelle lediglich aus dem Gebiet heraus gefahren, jedoch nicht hinein gefahren werden soll. Hierzu ist weiterhin die direkte Anbindung seitens der inneren Verkehrserschließung an die Gundelshausener Straße zu wählen. Die Festlegung dessen ist jedoch nicht im Bauleitplanverfahren sondern im nachgeschalteten Verfahren und der straßenverkehrsrechtlichen Umsetzung zu berücksichtigen. Das MI 2 ist seitens der Gundelshausener Straße angebunden.

Zur Abrundung des städtebaulichen Konzeptes finden sich grünordnerische Maßnahmen wie die Durchgrünung der Hausgärten, Ausbildung von Straßenbegleitgrün sowie die Integration einer Ausgleichsfläche, welche auch zur Abrundung des Ortsrandes entsprechend im Nordosten des Geltungsbereiches im Übergang zur freien Landschaft positioniert wurde.

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Vorbemerkung

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

7.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO sowie ein Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO vorherrschend.

Für unzulässig erklärt werden im Allgemeinen Wohngebiet

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt Kelheim keine geeigneten Entwicklungen für diesen Ortsteil in Gundelshausen dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Für unzulässig erklärt werden im Mischgebiet

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt Kelheim keine geeigneten Entwicklungen für diesen Ortsteil in Gundelshausen dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt.

Für das WA 1 wird eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von max. 0,6, im WA 2 wird eine GRZ von max. 0,5 und eine GFZ von max. 1,2 und im MI 1 und MI 2 wird eine GRZ von max. 0,6 und eine GFZ von max. 1,2 festgesetzt.

Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten ziel führend umgesetzt werden.

Eine verbindliche Regelung der Obergrenzen der wurde gemäß der letzten Novellierung der BauNVO aufgeweicht. Diese Grenzen gelten nun als Orientierungswerte und können bei Bedarf angemessen angehoben werden. Aus diesem Grund ist eine städtebauliche Begründung nicht mehr zwangsläufig erforderlich. In vorliegender Situation ist die getroffene Definition im Hinblick einer angemessenen Verdichtung der Baugrundstücke notwendig und erfordert daher in der Gesamtberechnung der Grundflächen GR 1 und GR 2 des WA 2 eine Festsetzung der GRZ auf 0,5. Die GFZ beläuft sich auf 1,2.

Baustruktur

Das gewählte Bebauungskonzept ist durch die vorhandenen topografischen Gegebenheiten geprägt, an denen sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

7.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen mit 3,50 m für Zubehöranlagen, mit 6,50 m für bauliche Anlagen im WA 1, mit 8,50 m für baulichen Anlagen im WA 2, mit 8,50 m für bauliche Anlagen im MI 1 sowie mit 6,50 m für bauliche Anlagen im MI 2 zugelassen.

Damit erfolgt eine höhengestaffelte Zonierung des Planungsgebietes, indem die höchsten Baukörper mittig liegen und seitlich von niedrigeren Baukörper gesäumt werden. Die beabsichtigte Bebauung nimmt hierbei die Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung auf und ist damit auch dem Orts- und Landschaftsbild zuträglich.

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.

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG) orientiert sich jeweils am Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße und befindet sich mittig im jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbereich am Fahrbahnrand. Eine Höhendifferenz ist bis zu 0,50 m zulässig.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben. Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Eine Überschreitung ist nur in dem Maß zulässig, wie es die planlichen Festsetzungen zu den Baugrenzen zulassen und hierdurch keine Verletzungen zu den erforderlichen Abstandsflächen hervorgerufen werden. Die der Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

Im WA

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Wohngebietes bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Im MI

Innerhalb des Mischgebietes bemessen sich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO nach den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).

Gebäude und bauliche Anlagen können somit innerhalb der Grundstücksflächen des MI 1 und MI 2 ohne Einhaltung der baurechtlichen Abstandsflächen errichtet werden, soweit erforderliche Anforderungen zum Brandschutz sowie zur Belichtung und Belüftung der Gebäude gewahrt sind. Zu den Außengrenzen benachbarter Flächen sind jedoch ausreichende Abstände gemäß den festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt.

Bei der Errichtung von Gebäuden (Hauptgebäude und Anbauten) werden hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO angeordnet.

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

7.5 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

Bei den Zubehöranlagen sind unterschiedliche Dachformen wie Sattel-, Pult-, Walm-, Zelt- und Flachdach zulässig. Die Dachneigungen sind spezifisch der jeweiligen Dachform zu entnehmen. So ist beim Satteldach eine Dachneigung von bis zu 45°, beim Walm- und Zeltdach eine Dachneigung von bis zu 25° und bei Pultdach eine Dachneigung von bis zu 10° anzustreben. An Dachdeckungen sind alle harten Dachdeckungen und bei Pult- und Flachdach auch Blechdächer und extensive Dachbegrünungen erlaubt. Eine extensive Dachbegrünung wäre bei Pult- und Flachdächern aus Gründen des Klima- aber auch Artenschutzes wünschenswert. Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig. Ein Dachüberstand, außer beim Flachdach, kann für Ortgang und Traufe mit bis zu 0,50 m vorgesehen werden. Dachaufbauten sind unzulässig.

Für die Wohngebäude im WA 1 sind unterschiedliche Dachformen wie Sattel-, Pult-, Walm-, Zeltdach zulässig. Die Dachneigungen sind spezifisch der jeweiligen Dachform zu entnehmen. So ist beim Satteldach eine Dachneigung von bis zu 45°, beim Walm- und Zeltdach eine Dachneigung von bis zu 25° und bei Pultdach eine Dachneigung von bis zu 10° anzustreben. An Dachdeckungen sind Ziegel- oder Betondachsteine und bei Pultdächern auch Blechdächer und extensive Dachbegrünungen erlaubt. Eine extensive Dachbegrünung wäre bei Pultdächern aus Gründen des Klima- aber auch Artenschutzes wünschenswert. Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig. Ein Dachüberstand kann für Ortgang und Traufe mit bis zu 1,00 m vorgesehen werden. Dachaufbauten sind bei Pult-, Walm- und Zeltdach unzulässig. Beim Satteldach sind Giebel- oder Schleppgaupen zulässig.

Für die Wohngebäude im WA 2 sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigungen sind spezifisch der jeweiligen Dachform zu entnehmen. Dabei ist eine Dachneigung von bis zu 25° zulässig. An Dachdeckungen sind alle harten Dachdeckungen erlaubt. Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig. Ein Dachüberstand oder Dachaufbauten sind unzulässig.

Für die baulichen Anlagen im MI 1 sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Dabei ist eine Dachneigung von bis zu 25° zulässig. An Dachdeckungen sind alle harten Dachdeckungen erlaubt. Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig. Ein Dachüberstand oder Dachaufbauten sind unzulässig.

Für die baulichen Anlagen im MI 2 sind unterschiedliche Dachformen wie Sattel-, Walm- und Zeltdach zulässig. Die Dachneigungen sind spezifisch der jeweiligen Dachform zu entnehmen. So ist beim Satteldach eine Dachneigung von bis zu 40°, beim Walm- und Zeltdach eine Dachneigung von bis zu 25° anzustreben. An Dachdeckungen sind harte Dachdeckungen erlaubt. Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig. Ein Dachüberstand kann für Ortgang und Traufe mit bis zu 1,00 m vorgesehen werden. Dachaufbauten sind bei Walm- und Zeltdach unzulässig. Beim Satteldach sind Giebel- oder Schleppgaupen zulässig.

Diese Gestaltung orientiert sich dabei an den überwiegend im Ort anzutreffenden Dachformen.

Alternative 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.

Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind Holzzaun, Metallzäune, Maschendrahtzäune und auch lebende Zäune und Mauern straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,20 m und ansonsten bis zu einer Höhe von 2,00 m möglich. Maßgebend ist hierbei das fertige Gelände. In jedem Fall ist bei der Ausführung darauf zu achten, dass ein Bodenabstand von mindestens 15 cm gewahrt wird, um Wanderbewegungen von Kleinsäugern zu ermöglichen. Demzufolge dürfen auch keine Sockel errichtet werden.

Ein Sichtschutz aus Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk ist bis zu einer Höhe von 2,00 m zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig.

Gestaltung des Geländes

Zulässig innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 1,00 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander grenzen.

Notwendige Abgrabungen und Aufschüttungen sind so auszuführen, dass die Veränderungen bei wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil Dritter führen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ab vorhandenem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinandertoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen.

7.6 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches erfolgt für das Planungsgebiet hauptsächlich von Süden über die Gundelshausener Straße.

Mittig innerhalb des Geltungsbereichs, im Übergang des bestehenden Siedlungsgebietes zum Gasthof Kellner, verläuft die geplante innere Hauptverkehrserschließung von Süden, seitens der Gundelshausener Straße her, nach Norden und bindet so das WA 2 sowie MI 1 an. Hier soll im weiteren auch die Möglichkeit geschaffen werden, eine Siedlungsentwicklung weiter in Richtung Norden anzubinden.

Von dieser Haupteerschließung aus zweigt im Übergang der bestehenden Siedlungsfläche zu dem geplanten Wohngebiet in Richtung Westen eine weitere, aber als untergeordnet zu betrachtende innere Verkehrserschließung ab und bindet an die Bestandsstraße Zum Gries an. So wird das WA 1 angebunden. Wichtig ist hier zu vermerken, dass die Anbindungsstelle der internen Verkehrserschließung zur Straße Am Gries mit lediglich 4,40 m im Bestand beengte Verhältnisse aufzeigt, so dass an der Stelle lediglich aus dem Gebiet heraus gefahren, jedoch nicht hinein gefahren werden soll. Hierzu ist weiterhin die direkte Anbindung seitens der inneren Verkehrserschließung an die Gundelshausener Straße zu wählen. Die Festlegung dessen ist jedoch nicht im Bauleitplanverfahren sondern im nachgeschalteten Verfahren und der Straßenverkehrsrechtlichen Umsetzung zu berücksichtigen.

Das MI 2 ist seitens der Gundelshausener Straße angebunden.

7.7 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen beschränken sich überwiegend auf Straßenbegleitgrün. Im Speziellen handelt es sich hier um die Eingrünung von Stellplätzen bzw. Parkflächen im Straßenraum des Wohngebietes. Zum einem im Süden des Geltungsbereichs im Übergang der geplanten zur bestehenden Wohnbebauung sowie im Norden des Geltungsbereiches im Übergang der Straßenverkehrsfläche zur Ausgleichsfläche.

Im Gesamten leisten die vorgesehenen Grünflächen einen positiven Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild.

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

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

Die öffentlichen und privaten Grünflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und Biotopvernetzen- des Element. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote und Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung.

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

Die Errichtung von baulichen Anlagen in den Grünflächen ist nicht gestattet.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind südlich der Gundelshausener Straße vorhanden.

8.1.2 Straßenverkehr

Die nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 16 von Ingolstadt nach Regensburg in ca. 2,5 km dar. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 8 km Entfernung mit den Anschlussstellen Bad Abbach, Hausen und Abensberg zu nennen. Über die Anschlussstelle Saalhaupt besteht eine Anbindung an die B 15n.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches erfolgt für das Planungsgebiet hauptsächlich von Süden über die Gundelshausener Straße/ Kreisstraße KEH 11.

Gundelshausener Straße/ Kreisstraße KEH 11

Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße KEH 11 ist verkehrssicher herzustellen. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen. Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 70 m zu 3 m (Anfahrtssicht) sind sowohl für die Erschließungsstraße als auch für die Zufahrten zu den Parkplätzen entlang der Kreisstraße von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,80 m ab OK Fahrbahn der Kreisstraße ganzjährig freizuhalten. Vor Baubeginn sind die Pläne für den Anschlussbereich an die Kreisstraße KEH 11 der Tiefbauabteilung des Landratsamtes Kelheim zur Zustimmung vorzulegen. Notwendige Änderungen hat die Stadt Kelheim zu veranlassen. Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr entstehen, sind der Stadt Kelheim bekannt. Etwaige Ansprüche, Forderungen gegenüber dem Landkreis Kelheim werden unwiderruflich ausgeschlossen.

Nähere Erläuterungen zur inneren Verkehrserschließung hierzu sind der Ziffer 7.6 der Begründung zu entnehmen.

8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird in Kelheim zum einen durch Buslinienverbindungen repräsentiert. Die nächste Bushaltestelle befindet sich westlich Gundelshausen Ortsmitte, in ca. 750 m Entfernung. Der nächste Bahnhof der Deutschen Bundesbahn liegt direkt südlich der Gundelshausener Straße.

8.1.4 Geh- und Radwege

Gehwege sind abschnittsweise entlang der geplanten Erschließungsstraße im Bereich des MI 1 sowie zur Erschließung der Besucherstellplätze südlich des WA vorgesehen. Dadurch kann das Mischgebiet für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sicher erreicht werden. Innerhalb des Wohngebietes selbst, wird die Vorsehung eines Geh- oder Radweges aufgrund der geringen Frequentierung als nicht erforderlich erachtet. Radwege sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorgesehen.

8.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt.

Mangels Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße entlang der Parzellen 1-9 Richtung Norden ist deshalb an der Abzweigung bei Parzelle 1 eine Sammelstelle zu errichten. Deren Größe ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen. Hier ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass an einem Abholtag mehrere Abfallarten zur Abholung anfallen können.

Bezüglich des Ausbaus der Einmündung in die Erschließungsstraße „Zum Gries“ sind die vorhandenen Grundstücksverhältnisse und Grundstückseigentumsverhältnisse zu berücksichtigen. Ein Ausbau kann nur erfolgen, wenn sich die hierfür erforderlichen Grundstücke im Eigentum der Stadt Kelheim befinden oder erworben werden können.

Unabhängig hiervon wird die Stadt Kelheim für das Straßenteilgrundstück Fl.Nr. 158/2 der Gemarkung Lohstadt nach Ausbau eine Einbahnstraßenregelung in Ost-West Richtung und ggf. ein Parkverbot im Wendehammer der Straße „Zum Gries“ anordnen, um einen möglichst reibungslosen Verkehrsfluss zu erreichen. Hierdurch wird dann bewirkt, dass Müllfahrzeuge wie auch anderer Verkehr von Osten in das Baugebiet über die neu zu errichtende Erschließungsstraße einfahren, den Siedlungsbereich von Osten nach Westen durchfahren und ihn dann über die Straße „Zum Gries“ wieder verlassen. So kann der Müll dann in der neu zu bauenden Erschließungsstraße und anschließend in der Straße „Zum Gries“ problemlos abgeholt werden. Ein Rückwärtsfahren oder komplizierte Wendevorgänge in der Straße „Zum Gries“ sind dann für Müllfahrzeuge nicht mehr erforderlich. In Summe wird sich hierdurch die Gesamtsituation in Bezug auf die Müllentsorgung verbessern.

Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist zu gewährleisten, dass die Fahrstraßen jederzeit eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen müssen.

Auf die DGUV-Information 214-033 (bisher BGI 5104) wird verwiesen.

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe sichergestellt. Das geplante Baugebiet kann mit Trinkwasser versorgt werden. Die Erschließung ist deshalb gesichert. Sollte die Erschließung privat oder durch einen Erschließungsträger erfolgen, ist mit vorher ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

8.3.2 Abwasserbeseitigung

In Gundelshausen ist aktuell ausschließlich ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Kanal ist nicht vorgesehen. Für die Nachverdichtung im Geltungsbereich ist die Abwasserbeseitigung daher auch im Trennsystem vorzunehmen.

Schmutzwasserwasserbeseitigung

Geplant ist der Anschluss des anfallenden Schmutzwassers an die vorhandene Kanalisation in der Gundelshausener Straße.

Über die noch nicht hergestellte, öffentliche Entwässerungsanlage für das geplante Baugebiet darf nur das anfallende Schmutzwasser abgeleitet werden. Der Kanalbau ist mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim abzustimmen. Falls der Kanal privat gebaut wird, muss nach VOB ausgeschrieben werden. Des Weiteren ist mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim abzuklären, welches Material usw. verbaut werden soll. Dem AZV wäre es lieber, er würde den Kanal vorab selber ausschreiben und vergeben. Ein Abstimmungsgespräch ist unbedingt erforderlich. Außerdem wird das Schmutzwasser über eine Pumpstation geleitet. Hier ist auch die Pumpenkapazität zu prüfen.

Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der zentralen Kläranlage Bad Abbach. Ausreichende Kapazitäten in der Kläranlage sind zu prüfen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Sickeranlagen zur Sammlung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

Die Entwässerungseinrichtungen sind in Form von unterirdischen Zisternen oder Rigolen oder oberirdischen Mulden auszubilden. Ein Nachweis der Dimensionierung in den nachgeordneten Verfahren hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

Hinweise

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

8.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Stadt Kelheim beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

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

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

Elektrische Versorgung

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

Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Parsberg, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg

Die elektrische Versorgung ist bereits bis zu den angrenzend bebauten Bereichen sichergestellt.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbaulastträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Abstimmungen wird im Entwurf des gegenständlichen Verfahrens eine Fläche für eine Trafostation mit rund 36m² vorgesehen. Diese befindet sich am nördlichen Ende der Stichstraße.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Hinweis

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung 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 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag, www.fsgv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

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

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns 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.

8.5 Telekommunikation

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

Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH
Bajuwarenstraße 4
93053 Regensburg

so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

9 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) sicherzustellen.

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:

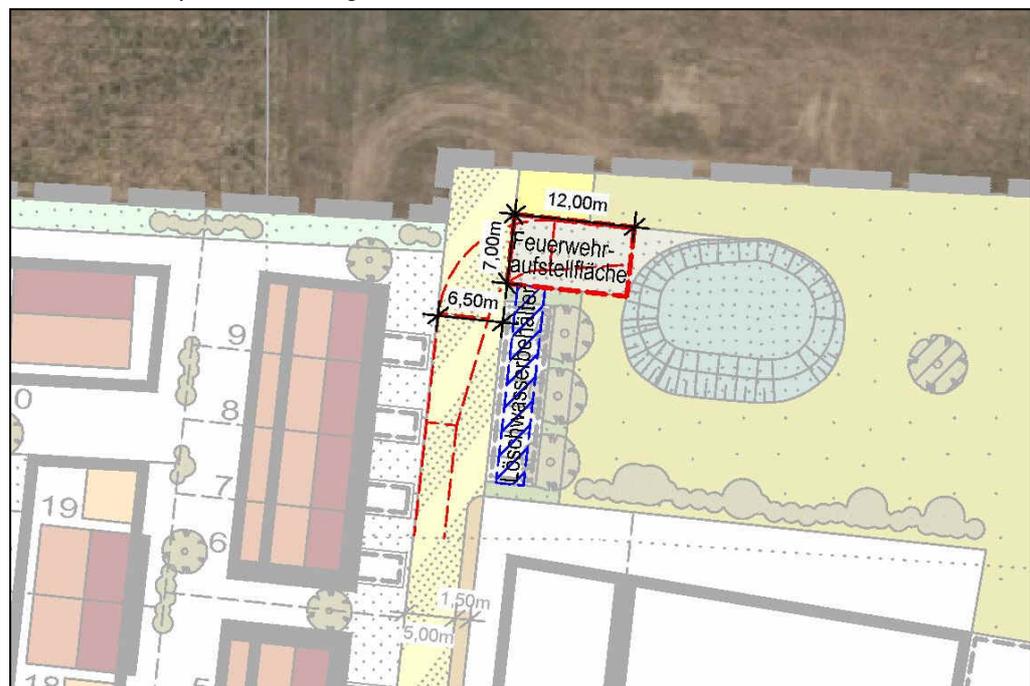
- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Der Abstand der Hydranten untereinander darf 150 m nicht überschreiten. 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. Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zweier verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr angebunden sind.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur), entsprechend Tabelle 1 des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) der Löschwasserbedarf bei angegebener GFZ abhängig von der Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h oder 192 m²/h für einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden kann.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Wird die Löschwasserversorgung 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.

Vorsehung eines Löschwasserbehälters

Im Zuge eines Abstimmungsprozesses wird erörtert, dass vor Ort ein Löschwasserbehälter notwendig wird. So wird ein Behälter mit 100 m³ vorgesehen, um die erforderlichen 96 m³ für zwei Stunden zur Verfügung stellen zu können. Dieser findet sich nun auf Flurnummer 44, im Norden des Geltungsbereichs, seitlich der Erschließung unterhalb der öffentlichen Stellplätze. Die Abgrenzungen der Bewegungsflächen orientieren sich an der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Bei der Ausführung des Löschwasserbehälters ist unbedingt darauf zu achten, dass die Entnahmestelle nicht mittig, sondern möglichst weit außen an der Bewegungsfläche angeordnet wird. Aufgrund der Lage des Löschwasserbehälters und der maximal zulässigen Rohrlängen wird das zur Straße hin sein. Das Feuerwehrfahrzeug fährt also vorwärts in die Bewegungsfläche ein. Die Saugleitung wird dann an die Pumpe am Fahrzeugheck angeschlossen.

Die Feuerwehraufstell- bzw. Bewegungsfläche ist im besten Fall und aufgrund ökologischer Gesichtspunkte mit Schotterrasen herzustellen.

Die Löschwasserversorgung und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften ausreichend zu dimensionieren.



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 123 „Griesfeld 3“ wurde die schalltechnische Untersuchung 7458.1/2021-AS (Ersatz für die schalltechnische Untersuchung 6815.2/2020-AS) der Ingenieurbüro Kottermair GmbH mit Stand vom 03.03.2021 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten im Plangebiet (Verkehr, Gewerbe) zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und unter Anlage 1 der Begründung dieses Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vollumfassend einzusehen.

Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.

Ergänzende redaktionelle Anmerkung:

Zwischenzeitlich wurden die Hausgruppen im WA 2 um je ein Haus erweitert. So steht die Bezeichnung Haus 1 - Haus 4 für Haus 1 - Haus 5 sowie Haus 5 - Haus 7 für Haus 6 - Haus 9.

Übersicht Gegenüberstellung Hausnummer VE = Hausnummer EW ab Hausnummer 9 (Hausgruppen)

8 = 10	11 = 13	14 = 16	17 = 19
9 = 11	12 = 14	15 = 17	
10 = 12	13 = 15	16 = 18	

Die äußere Kubatur der beiden Hausgruppen ändert sich jedoch nicht und somit ergeben sich hinsichtlich des Schallschutzes keine Auswirkungen. Auf diese redaktionelle Anpassung des Gutachtens wurde daher verzichtet.

Gegen das geplante Vorhaben mit einer maximalen Bauweise von II im WA 1 („Haus 8-17“) und Bauweise II-III im WA 2 („Haus 1-7“) bestehen aus lärmschutztechnischer Sicht bei Beachtung der im Rahmen dieser Untersuchung erarbeiteten Voraussetzungen und den nachstehenden Vorschlägen für die Festsetzung und die Begründung keine Bedenken, sofern Folgendes beachtet wird:

- Sämtliche Fahrgassen sind zu asphaltieren.
- Eine Nutzungsaufnahme im „WA 1“ ist erst nach der Errichtung des „WA 2“ zulässig.
- Um zu vermeiden, dass der Gasthof Kellner weitergehend in der Nutzung eingeschränkt wird, dürfen an der Ostseite der geplanten Gebäudeblöcke „Haus 1-4“ und „Haus 5-7“, sowie an der Südseite „Haus 5“ keine offenen Fenster von im Sinne der DIN 4109 schützenswerten Räume errichtet werden. Im Bereich des WA 1 (Bauweise II) sind bei oberhalb II liegenden Dachgeschossen (nach B-Plan zulässige Dachneigung bis 45°) an der Ostseite „Haus 16-17“ keine Fenster von im Sinne der DIN 4109 schützenswerten Räume zulässig.
- Im 2. Obergeschoss im WA 2 muss die Ostseite in Geschosshöhe zwischen den Gebäuden „Haus 1-2“, „Haus 2-3“, „Haus 3-4“, „Haus 5-6“ und „Haus 6-7“ lückenlos geschlossen werden. Bei den Gebäuden „Haus 1“ und „Haus 5“ ist diese Wand (im 2. OG) auch entlang der Südseite zu führen.
- Bei der Gebäudeplanung (WA/MI) ist in Bezug zum Verkehrslärm grundsätzlich auf eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung für in der Nachtzeit schützenswerte Räume zu achten. In Bereichen mit einer Überschreitung der WA/MI-Immissionsgrenzwerte sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- Eine Nutzung des Stadls „Innen“ ist in der Nachtzeit (Werktag 22-6 Uhr nach TA Lärm, Sonn- und Feiertage 22-7 Uhr nach TA Lärm) grundsätzlich unzulässig.

- Sofern musikalische Darbietungen zur Tagzeit nach TA Lärm im Freien geplant werden, ist dies im Rahmen eines schalltechnischen Gesamtkonzeptes zu prüfen. In der Nachtzeit sind diese unzulässig.
- Im Rahmen des täglichen Betriebes „Gasthof Kellner“ darf der Stadl (in 12-19.30 Uhr) mit bis zu 200 Personen genutzt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass der Betrieb in und um den Stadl so abgewickelt wird, dass die Stadl-Nutzung „Innen“ bis ca. 19.15 Uhr beendet wird, so dass die Tore um 19.30 Uhr geschlossen sind. Der Stadl darf dann für lärmverursachende Tätigkeiten wie z.B. Aufräum-, Abbauarbeiten o.ä. erst wieder am nächsten Tag, zur Tagzeit Werktag/Sonntag nach TA Lärm betreten werden. Der Schalleistungspegel der gesamten Beschallungsanlage „Innen“ darf 95 dB(A) nicht überschreiten.
- Bei einer Nutzung im Rahmen von „seltenen Ereignissen“ nach TA Lärm ist sicherzustellen, dass die Stadl-Nutzung „Innen“ bis ca. 21.15/21.30 Uhr beendet wird, so dass die Tore um 21.30 Uhr geschlossen und der Stadl erst am nächsten Tag, zur Tagzeit Werktag/ Sonntag nach TA Lärm wieder betreten werden kann. Mit Berücksichtigung von Gästen nach 22 Uhr (Aufenthalt im Freien, Gespräche etc.) sind dann maximal 250 Personen zulässig.
- Diese Angaben können als Auflagen für die Nutzung des Stadls nach TA Lärm im Regelbetrieb bzw. nach TA Lärm als „seltenes Ereignis“ übernommen werden.

10.1 Verkehrslärm

Im Plangebiet wirken durch die Bahnstrecke 5851 und die Kreisstraße KEH 11 Geräuschimmissionen ein, die dazu führen, dass auf den WA-Parzellen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 tags unterschritten und in der Nacht um bis zu 6 dB(A) überschritten werden; im Mischgebiet liegen die Überschreitungen bei bis zu 1/8 dB(A) Tag/Nacht. Diese Überschreitungen werden durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ggf. mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung kompensiert.

Die Berechnungen der Lärmimmissionen und der Lärmpegelbereiche wurden entsprechend der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung aller eingetragenen Gebäude innerhalb der Bauparzellen durchgeführt. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, da sich höhere Lärmpegelklassen ergeben können, falls Bebauungen innerhalb des Bebauungsplanes noch nicht, oder nur teilweise vorhanden sind.

10.2 Gewerbelärm

Um die bestehenden gewerblichen Nutzungen nicht weitergehend einzuschränken, dürfen im WA 2 an der Ostseite der Gebäude „Haus 1-7“, der Südseite „Haus 1“, der Nordseite „Haus 4“ und der Südseite „Haus 5“ keine Immissionsorte nach TA Lärm (offenbare Fenster von im Sinne der DIN 4109:2016-07 schützenswerten Räumen) entstehen; ebenso an der Ostseite in einem möglichen Dachgeschoss oberhalb II beim „Haus 14-15“ „Haus 16-17“. Die Gebäude im WA 2 „Haus 1-4“ und „Haus 5-7“ müssen mindestens im Rohbau fertiggestellt sein, bevor die Gebäude im WA 1 bezogen werden dürfen, weil sonst aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 die gewerbliche Nutzung weitergehend eingeschränkt würde.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

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

10.4 Sonstige Immissionen

Landwirtschaftlich genutzte Anwesen grenzen nicht unmittelbar an den Planungsbe-
reich heran. Daher ist eine vorübergehende ordnungsgemäße Nutzung und Bewirt-
schaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche zu dulden. Mit zeitweise
bedingten Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch ist zu rechnen. Die landwirt-
schaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die
Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

11 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,00	24.514
abzgl. Erschließungsflächen, Straßenverkehrsflächen, Parkflä- chen, Straßenbegleitgrün, Regenrückhaltung	9,8	2.401
abzgl. Private Grünfläche // Ausgleichsfläche	27,4	6.713
Nettobaufläche Gesamt	62,8	15.400
— WA 1	15,0	3.680
— WA 2	8,1	1.990
— MI 1	6,5	1.588
— MI 2	33,2	8.142

Grundstücksgrößen

Parzelle	Fläche in m ²	Parzelle	Fläche in m ²	Parzelle	Fläche in m ²
WA-2 - 1	252	WA-1 - 8	180	WA-1 - 15	345
WA-2 - 2	180	WA-1 - 9	344	WA-1 - 16	275
WA-2 - 3	180	WA-1 - 10	652	WA-1 - 17	282
WA-2 - 4	180	WA-1 - 11	624	WA-1 - 18	282
WA-2 - 5	252	WA-1 - 12	321	WA-1 - 19	282
WA-2 - 6	240	WA-1 - 13	314	MI- 1	1587
WA-2 - 7	180	WA-1 - 14	300	MI-2	8141
Gesamtfläche			15.393		

12 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 Her-
stellungskosten.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.123 *Griesfeld 3* wurde am 28.03.2020 gefasst.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der Zeitraum vom 22.06.2020 bis 22.07.2020 festgelegt. Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorwurfsverfahren wurden durch die Stadt Kelheim in der Sitzung am 17.05.2021 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.123 *Griesfeld 3* in der Fassung vom 17.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 29.04.2025 bis 03.06.2025 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am __.__._____.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
 - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 - Bayerischer Bauernverband
 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
 - Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
 - Bayerisches Landesamt für Umwelt
 - Deutsche Post AG
 - Deutsche Telekom Technik GmbH
 - Bayernwerk Netz GmbH
 - Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
 - Handwerkskammer
 - Industrie- und Handelskammer
 - Landesbund für Vogelschutz
 - Vodafone Kabel Deutschland GmbH
 - Regionaler Planungsverband Region 11
 - Stadtwerke Kelheim
 - Wasserwirtschaftsamt Landshut
 - Zweckverband Wasserversorgung im Raum KEH
 - Landratsamt Kelheim
 - Abt. Bauplanungsrecht
 - Abt. Städtebau
 - Abt. Immissionsschutz
 - Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abt. Wasserrecht
 - Abt. Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat
 - Abt. Kreisstraßenverwaltung
 - Abt. Abfallrecht – staatlich
 - Abt. Gesundheitswesen
 - Abt. Abfallrecht – kommunal
 - Abt. Straßenverkehrsrecht
 - Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanung
 - Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsicht
 - Stadt Kelheim
 - Bauverwaltung
 - Hochbau-Tiefbau
 - Ordnungsamt
- Nachbarkommunen:
- Stadt Abensberg
 - Markt Bad Abbach
 - Gemeinde Hausen
 - Gemeinde Ihrlerstein
 - Markt Langquaid
 - Stadt Neustadt an der Donau
 - Gemeinde Saal an der Donau

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

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

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

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Fränkischen Alb (D61), darin in der Untereinheit Donaueindbruch Neuburg (082-B) nach ABSP.

15.2 Geländeverhältnisse

Die Höhenlage innerhalb des Geltungsbereiches reicht von ca. 351 m ü. NN im Süden bis 349 m ü. NN im Norden und fällt im Grundsatz leicht von Süden nach Nordosten bzw. Norden ab.

15.3 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 im Planungsgebiet ein Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte.

15.4 Reale Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Frühjahr 2020 erfasst. Neben einigen Gehölzen im Biergartenbereich des Gasthof Kellner sowie einem Laubbaum mittleren Alters stellt sich das Planungsgrundstück, welches nicht bereits bebaut ist, überwiegend als mäßig extensiv genutztes Grünland dar.

15.5 Biotopausstattung

Amtlich kartierte Biotope sind nicht verzeichnet.

Im Eingriffsbereich liegt ein anthropogen veränderter, strukturarmer Standort ohne bedeutende Artenvorkommen vor; Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht. Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung handelt es sich im Hinblick auf die Biotopausstattung um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und wird nach diesem Leitfaden daher der Kategorie II zugeordnet.

Angesichts der geplanten Eingriffsschwere ist bei der Festlegung des Kompensationsfaktors jedoch der obere Wert anzusetzen. Im Weiteren wird dazu auf Ziffer 18 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwiesen.

15.6 Boden

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (1: 500 000) durch *Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. wärmzeitlich* dominiert. Aus diesem Ausgangsmaterial hat sich nach der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) im Betrachtungsraum *fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Sand, gering verbreitet aus Lehm (Deckschicht) über Sand (Hochterrassensand)* entwickelt.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Böden mit einer Ackerzahl von 28 bzw. einer Grünlandzahl von 36, die somit deutlich unter dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Kelheim (Ackerzahl Durchschnitt 51, Grünlandzahl Durchschnitt 43) liegen. Es handelt sich im Planungsbereich überwiegend um Böden geringer Bonität. Dies bedeutet keine Inanspruchnahme hochwertiger Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit.

Die Böden sind in der Gesamtbetrachtung von mittlerer Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden.

Hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung sind sie für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung, wonach sie der Kategorie II zugeordnet werden, angesetzt wird der untere Wert.

15.7 Wasser

Nach dem IÜG sind weder Überschwemmungsgebiete noch wassersensible Bereiche ausgewiesen (s. Ziffer 4.5.3 der Begründung). Auenfunktionsräume umliegender Gewässer werden nicht tangiert.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Das Schutzgut Wasser wird im Gebiet nach Leitfaden mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) eingestuft, angesetzt wird der obere Wert.

15.8 Klima/ 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 hat zwar grundsätzlich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion, spielt aber weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder -sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima und Luft wird in der Summe als gering (Kategorie I) eingestuft; angesetzt wird der obere Wert.

15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an bereits bestehende Siedlungsbereiche mit Hausgartennutzungen an. Das Planungsgebiet selbst wird teilweise bereits als Gastwirtschaft mit zugehörigen Stellplätzen, teilweise landwirtschaftlich als mäßig extensives Grünland genutzt. Visuelle Leitstrukturen und Aussichtspunkte fehlen innerhalb des Geltungsbereiches und daher zur ruhigen, naturbezogenen Erholung nicht besonders geeignet.

Kulturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung fehlen.

Es handelt sich daher um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

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

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

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Ein-/ Durchgrünung des Wohngebietes und der Hausgärten. Im speziellen entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sind Pflanzflächen mit Pflanzgebot vorzusehen.
- Überstellung der Stellplatzflächen mit Einzelgehölzen.
- Eingrünung der östlichen Grenze des Geltungsbereiches mit einer durchgängigen Baum-/ Strauchhecke.
- Niederschlagswasserbeseitigung in einem offenen, naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken.
- Ausbildung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches. Einwicklung von artenreiches Extensivgrünland. Vorsehung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens zur Niederschlagswasserbeseitigung. Eingrünung durch Vorsehung von Baum-/ und Strauchhecken in den Randbereichen. Überstellen der Grünfläche mit Obstgehölzen. Im Bereich des Parkplatzes ist eine Lücke in der Baum-/ und Strauchhecke vorgesehen. Dies soll den Zugang zur Ausgleichsfläche und im Speziellen zu den Obstgehölzen erleichtern.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

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

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

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

17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen 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.

17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

17.3.1 Öffentliche Grünflächen

— **Straßenbegleitgrün mit Pflanzgebot**

Diese Flächen unterliegen auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u. a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonderes Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastungen tolerant sind, Wert zu legen. Abschnittsweise sind im Bereich des Straßenbegleitgrüns Baumpflanzungen vorgesehen.

Im Speziellen handelt es sich hier um die Eingrünung von Stellplätzen bzw. Parkflächen im Straßenraum des Wohngebietes. Zum einem im Süden des Geltungsbereichs im Übergang der geplanten zur bestehenden Wohnbebauung sowie im Norden des Geltungsbereiches im Übergang der Straßenverkehrsfläche zur Ausgleichsfläche.

17.3.2 Private Grünflächen

— **Straßenbegleitgrün mit Pflanzgebot**

Diese Flächen unterliegen auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u. a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonderes Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastungen tolerant sind, Wert zu legen.

In vorliegendem Fall handelt es sich hauptsächlich um die Eingrünung der Stellplatzflächen des Gasthofs im Mischgebiet sowie des dazugehörigen Parkplatzes. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist zudem eine durchgängige Baum- und Strauchpflanzung vorzusehen.

— **Pflanzflächen mit Pflanzgebot im Hausgartenbereich**

Die Pflanzflächen mit Pflanzgebot befinden sich hauptsächlich im Wohngebiet im Übergang der Hausgärten zur freien Landschaft in Richtung Norden. So sollen dort Baum- und Strauchpflanzungen zur Eingliederung und als Übergang zur freien Landschaft etabliert werden.

— **Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes**

Durch die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes im Bereich der nordöstlich im Geltungsbereich angesiedelten Ausgleichsfläche wird ein wesentlicher Beitrag für die visuelle Integration des Wohn- und Mischgebiets sowie der Parkplatzfläche in das Orts- und Landschaftsbild geleistet. Sie stellt aber auch ein biotopvernetzendes Element dar und bietet einen wichtigen Lebensraum für Insekten, Vögel und auch Kleinsäugetiere.

— **Entwicklung einer Streuobstwiese**

Das Extensivgrünland der Ausgleichsfläche soll mit einer lockeren Streuobstwiese überstellt werden. Die Streuobstwiese stellt einen Lebensraum und vor allen Dingen eine Nahrungsquelle für Insekten, Vögel und auch Kleinsäugetiere dar.

— **Entwicklung einer Baum- / Strauchpflanzung zur Eingrünung der Ausgleichsfläche**

Zur Abschirmung der Ausgleichsfläche seitens des Mischgebietes sowie des Parkplatzes als auch zur Ortsrandeingrünung in Richtung Osten wird die Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke vorgesehen. Sie stellt ein biotopvernetzendes Element dar und bietet einen wichtigen Lebensraum für Insekten, Vögel und auch Kleinsäugetiere.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

18.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei werden die Gebiete verschiedener naturschutzrechtlicher Bedeutung (Kategorie I bis III) mit den Gebieten, die auf Grund ihrer Eingriffsschwere definiert werden, überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

18.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (m ²)
Baufläche – Neuplanung	13.426
Gesamteingriffsfläche	13.426

Die Grundlage des zu ermittelnden Ausgleichs beträgt insgesamt **13.426 m²**.

Zur Nachvollziehbarkeit wird in folgender Abbildung der zu erwartende Eingriff mit Darstellung der bereits bestehenden versiegelten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.123 Griesfeld 3 in Überlagerung mit dem Luftbild sowie der Flurkarte aufgezeigt:



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

18.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

SCHUTZGUT DES NATURHAUSHALTES	ZUORDNUNG	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG (KATEGORIE)
Arten/ Lebensräume	— Mäßig extensive Grünlandflächen, — keine bedeutsamen Artvorkommen — Einzelbaum mittleren Alters	II oberer Wert
Boden	— Acker- und Grünlandstandort mit geringer Bonität, — anthropogen geprägte Böden,	II unterer Wert
Wasser	— nicht grundwasserbeeinflusst, — kein wassersensibler Bereich vorhanden, — kein Auefunktionsraum.	I oberer Wert
Klima/ Luft	— keine übergeordneten kleinklimatischen Funktionen, — nicht Bestandteil einer Luftaustauschbahn, kein Kaltlufttransport, — teilweise Wärmeausgleichsfunktion vorhanden.	I oberer Wert
Landschaftsbild/ Erholungseignung	— strukturarmes Grünland, — kaum Bedeutung für die Erholung.	I oberer Wert

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Kategorie I = gering, * Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem *UMWELTBERICHT* unter Ziffern 2.6.1.1, 2.6.2.1, 2.6.3.1, 2.6.4.1, 2.6.5.1, 2.6.6.1, 2.6.7.1 und 2.6.8.1 zu entnehmen.

Insgesamt kann aufgrund der Homogenität des Eingriffsbereichs bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes gemittelt eine Einstufung in die Bestandskategorie I (oberer Wert) erfolgen.

Auf Grund dieser Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ A (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35 oder entsprechender Eingriffsschwere) ergeben sich folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

A I 13.426 m² werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet.

18.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Der Kompensationsfaktor wird mit **0,5** (Spanne 0,3 bis 0,6) im oberen Bereich zu Grunde gelegt. Die Abweichung vom Höchstfaktor wird durch folgende Beeinträchtigungsvermeidungen gerechtfertigt:

- Eingrünung mit dichter Baum-/ Strauchpflanzung entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches (im Mittel 2,40 m Breite auf ca. 100 m Länge) zur visuellen Milderung der Baukörper sowie Stellplatzflächen;
- Pflanzflächen mit Pflanzgebot auf den Grundstücksflächen entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches zur Randeingrünung und Gliederung;
- Erweiterung des Lebensraum-/ und Nahrungsangebotes für Kleintiere und Vögel;
- Niederschlagswasserbeseitigung über ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken;
- weitgehende Sammlung/ Rückhaltung und Rückführung anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf;
- Festsetzung versickerungsfreundlicher Beläge als Beitrag zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens;
- Festsetzung der Verwendung standortgerechter, autochthoner Gehölze;
- biotopvernetzende Funktion der geplanten Baum-/ Strauchpflanzungen;
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile.

18.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (m ²)		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (m ²)
A I	13.426	x	0,5	=	6.713
ERFORDERLICHE GESAMTAUSGLEICHSFLÄCHE					6.713

Die erforderliche Gesamtausgleichsfläche beträgt **6.713 m²**.

18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die Bereitstellung der unter Gliederungspunkt 18.1.1 bis 18.1.4 ermittelten und erforderlichen Kompensationsfläche mit insgesamt 6.713 m² erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches.

Lage und Ausgangszustand Ausgleichsfläche

- Flurnummern 44 (Teilfläche) sowie 147 (Teilfläche), Gemarkung Lohstadt.
- Es handelt sich im Bestand um mäßig extensiv genutztes Grünland.

Maßnahmen

Im Detail sind hier folgende Maßnahmen geplant, wobei die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahme bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsfläche der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

- 1) *Anlage und Förderung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Extensivgrünlandes (G212 nach BayKompV)*
 - Saatbettvorbereitung mittels leichten Anrauens des Bodens mittels Kreiselegge sowie anschließender Einsaat/ Mahdgutübertragung von autochthonem oder Regiosaatgut (Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zur Artanreicherung. Ein entsprechender Nachweis für die Herkunft ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen.
 - Die Pflege der Wiesenfläche erfolgt in den ersten drei Pflegejahren durch eine 3-4 malige Mahd. Ab dem vierten Pflegejahr erfolgt eine ein-bis zweischürige Mahd, abhängig von der Aufwuchsmenge. Der 1. Schnitt erfolgt Mitte Juni (nach dem 15.06.). In der Regel sollte die zweite Mahd ab September erfolgen. Dies kann je nach Zeitpunkt der Erstmahd und Witterungsverlauf im Sommer variieren. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

- Zudem sind für die geplanten Mahdflächen folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - Belassen von wechselnden Brachestreifen in einer Größenordnung von 10-20% der Fläche als Rückzugsbereiche, z. B. für Insekten, bei jedem Mähdurchgang;
 - Mahd von innen nach außen;
 - Mahd mit Messermähwerk/ Balkenmäher. Das Mägen mit einem Kreiselmäher ist zu unterlassen (Tötung Kleintiere).
 - Alle 3 Jahre soll eine einschürige Mahd im September durchgeführt werden.
- 2) *Anlage eines Streuobstbestandes (Obsthochstämme regional bewährter Sorten gemäß Liste des Landkreises Kelheim, Pflanzqualität H, 8 - 10)*
 - Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Verbisschutz anzubringen.
 - Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Gehölze.
 - Bei der Entwicklungspflege nach der Pflanzung ist in den ersten 5 bis 7 Jahren ein Erziehungsschnitt durchzuführen, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf
- 3) *Pflanzung einer mesophilen Hecke (autochthones Pflanzmaterial, Pflanzqualität vStr, mind. 4 Tr., 60-100 bei Sträuchern und vHei, 3xv., 100-125 bei Heistern (Bäume)) – Ausbildung als geschlossene, dichte Baum-/ Strauchpflanzung*
 - Die Pflanzung erfolgt in einem Pflanzraster von ca. 1,5 m x 1,5 m.
 - Die Pflanzung ist mindestens dreireihig mit einer Mindestbreite von 5,00m auszuführen.
 - Der Anteil an Heister (Bäume) beträgt mindestens 10%.
 - Ein Schutz vor Verbiss über Wildschutzzäune (Knotengeflecht AS 150/13/15 L) ist anzuraten. Die Arten sind entsprechend der Artenlisten des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan zu wählen.
 - Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen. Eine Mulchung der Pflanzfläche mit standortgerechtem Häckselmaterial ist anzuraten, um einerseits die Wasserversorgung der Pflanzen durch eine Reduzierung der Verdunstung zu optimieren und gleichzeitig den Konkurrenzdruck durch aufkommende Wildkräuter zu minimieren.
 - Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Sträucher. In den darauffolgenden Jahren ist über eine Entwicklungspflege (Freischneiden, falls erforderlich) die Entwicklung zu geschlossenen, flächigen Beständen zu fördern.

Entwicklungsziele:

- mäßig extensiv genutztes, artenreiches Extensivgrünlands (G212 nach Biotopwertliste BayKompV),
- Streuobstbestände aus Hochstämmen im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (Biotoptyp B432 nach Biotopwertliste BayKompV),
- mesophile Gebüsche/ Hecken mit überwiegend einheimischen standortgerechten Gehölzen (Biotoptyp B 112 nach Biotopwertliste BayKompV)

Zielerreichung:

Die Erreichung erfolgt nach 25 Jahren.

18.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, online zu erfolgen.
- Die Erreichung der Entwicklungsziele ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

19 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) 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 § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) 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 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) 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 § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

GUTACHTEN

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster,
Stand: März 2021

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND
ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

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

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREIT-
BAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayematlas>

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

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

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

