

# UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 123

## G R I E S F E L D 3

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ LANDSCHAFTSPPLAN  
D E C K B L A T T N R . 3 1

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

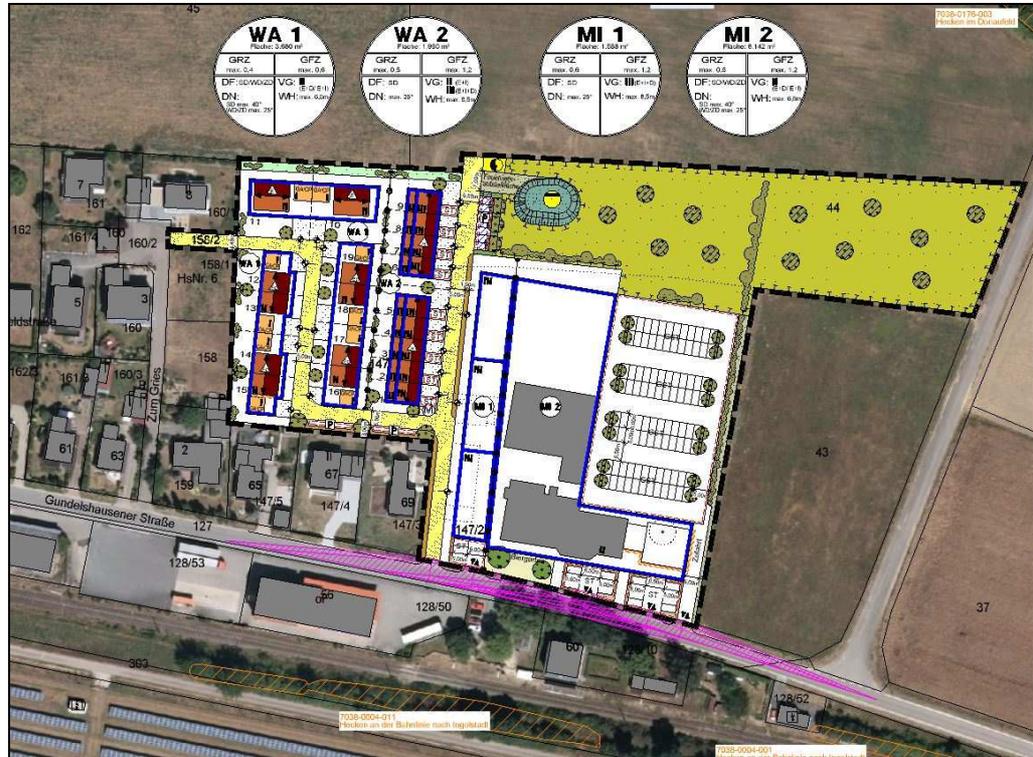
	SEITE
1	VORBEMERKUNG .....5
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes..... 5
1.2	Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange..... 6
1.2.1	Fachgesetze.....6
1.2.2	Fachpläne.....6
1.2.2.1	Landesentwicklungsprogramm.....7
1.2.2.2	Regionalplan.....7
1.2.2.3	Flächennutzungsplan .....9
1.2.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm .....10
1.2.2.5	Biotopkartierung .....10
1.2.2.6	Artenschutzkartierung.....11
1.2.2.7	Landschaftsentwicklungskonzept .....11
2	BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS .....12
2.1	Angaben zum Standort..... 12
2.2	Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabensgebietes..... 12
2.3	Angaben zum Untersuchungsrahmen ..... 13
2.4	Wirkräume ..... 14
2.5	Wirkfaktoren ..... 14
2.6	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ..... 15
2.6.1	Schutzgut Mensch.....15
2.6.1.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen .....15
2.6.1.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....16
2.6.1.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens .....16
2.6.2	Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna ..... 16
2.6.2.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen .....16
2.6.2.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....17
2.6.2.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens .....17
2.6.3	Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora ..... 17
2.6.3.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen .....17
2.6.3.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....17
2.6.3.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens .....18
2.6.4	Schutzgut Boden/ Fläche ..... 18
2.6.4.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen .....18
2.6.4.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....18
2.6.4.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens .....19
2.6.5	Schutzgut Wasser ..... 19
2.6.5.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen .....19
2.6.5.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....19
2.6.5.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens .....19
2.6.6	Schutzgut Klima und Luft..... 20
2.6.6.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen .....20
2.6.6.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....20
2.6.6.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens .....20
2.6.7	Schutzgut Landschaftsbild/Landschaftserleben ..... 21
2.6.7.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen .....21
2.6.7.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....21
2.6.7.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens .....21
2.6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... 21
2.6.8.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen .....21
2.6.8.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....21
2.6.8.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens .....22
2.7	Wechselwirkungen ..... 22
2.8	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ..... 22
2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe..... 22
2.10	Nutzung regenerativer Energien..... 22
2.11	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ..... 22
2.12	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich ..... 23
2.12.1	Vermeidungsmaßnahmen ..... 23
2.12.2	Kompensationsmaßnahmen..... 23
2.13	Planungsalternativen..... 23

3	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG .....	24
4	ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG .....	25
4.1	Zusätzliche Angaben .....	25
4.1.1	Methodik .....	25
4.1.2	Angaben zu technischen Verfahren.....	25
4.1.3	Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse .....	25
4.2	Monitoring .....	26
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	26
4.3.1	Beschreibung des Vorhabens.....	26
4.3.2	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens .....	27
4.3.3	Fazit.....	29
5	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	30

## 1 VORBEMERKUNG

### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 123 *Griesfeld 3*:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Darstellung der digitalen Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet, verändert KomPlan.

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.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 24.514 m<sup>2</sup>. Einen Schwerpunkt der Planung bilden die Wohnbauflächen mit einer Fläche von insgesamt ca. 5.670 m<sup>2</sup> und einer maximalen GRZ von 0,4 im WA 1 und 0,5 im WA 2, sowie die Mischgebietsflächen mit einer Fläche von 9.730 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,6. Die Wandhöhen wurden entsprechend der Gebietskategorie und entsprechender Abstufung gewählt. So sind die maximalen Wandhöhen 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.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften wurden beschränkt auf die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstände, Dachaufbauten, Anzahl der Stellplätze, Einfriedungen und Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

## 1.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei vorliegender Planung eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

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

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

### 1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

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

### 1.2.2 Fachpläne

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

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

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

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

### 1.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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 angebundenes 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 nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.*

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

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Böden mit einer 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.



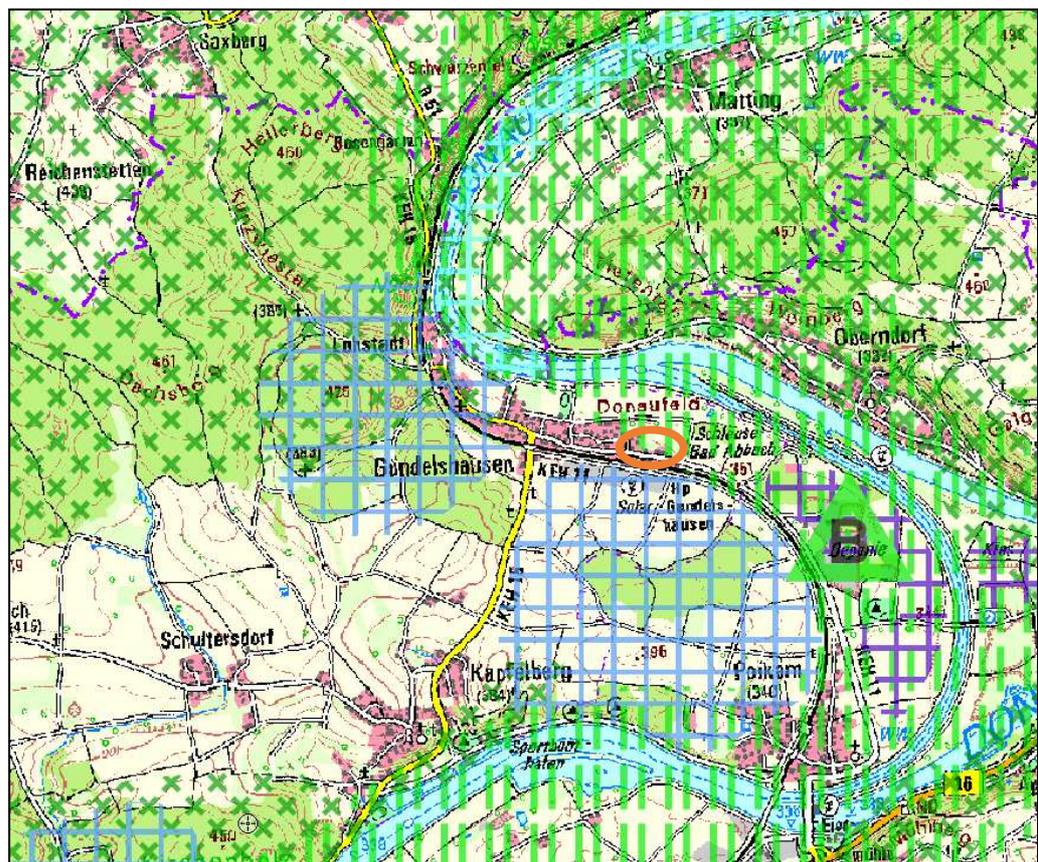
Quelle: [www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus](http://www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus); verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 1.2.2.2 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).

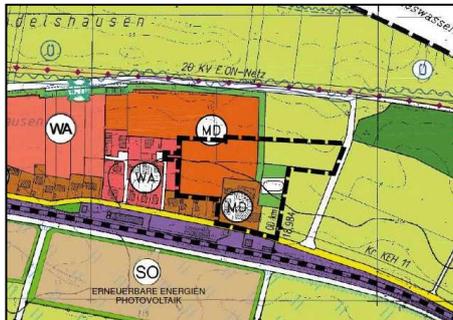
Südlich der Bahnlinie befindet sich das Vorranggebiet für Wasserversorgung zwischen Bad Abbach und Weltenburg, in das nicht eingegriffen wird.



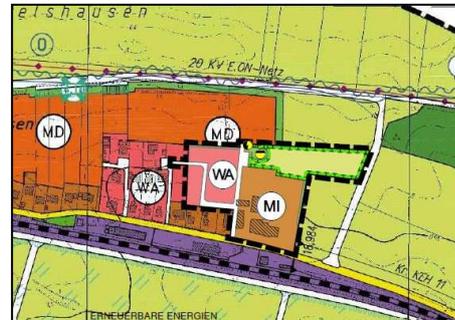
Quelle: <http://risby.bayern.de>; verändert KomPlan.

### 1.2.2.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

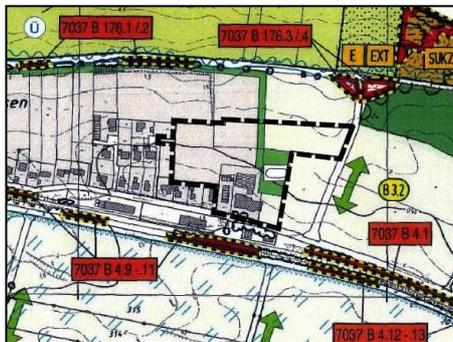
Die Stadt Kelheim hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan vom 22.04.2003. Der betreffende Bereich wird gegenwärtig als Dorfgebiet, landwirtschaftliche Nutzflächen und Sportplatz dargestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch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



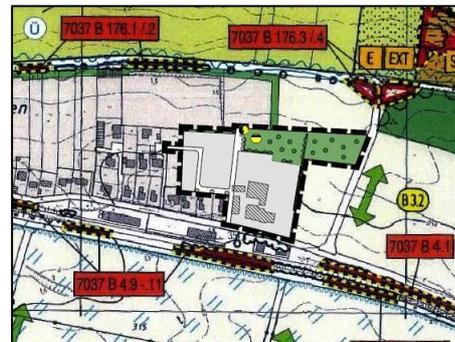
**FNP Kelheim – Bestand**



**FNP Kelheim – Fortschreibung**



**LP Kelheim – Bestand**



**LP Kelheim – Fortschreibung**

Quelle: Stadt Kelheim; verändert KomPlan; Darstellung unmaßstäblich;

### 1.2.2.4 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

### 1.2.2.5 Biotopkartierung

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

#### 1.2.2.6 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 potentiell 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.

#### 1.2.2.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Ein Landschaftsentwicklungskonzept liegt für die Region Regensburg nicht vor.

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

### 2.1 Angaben zum Standort



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

Quelle: [www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus](http://www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus);  
verändert KomPlan

### 2.2 Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabensgebietes

NUTZUNGSMERKMAL	AUSPRÄGUNG
Siedlungsfläche	Der Geltungsbereich liegt im Nordosten des Ortsteiles Gundelshausen, östlich angrenzend an Wohngebiete des Ortsteils.
Erholungsfläche	Die landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzen keine besonderen Freizeitfunktionen für die ortsnahe Erholung.
Landwirtschaftliche Nutzung	Der Geltungsbereich wird teilweise landwirtschaftlich genutzt. Zudem grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden und Osten an.
Forstwirtschaftliche Nutzung	Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden.
Verkehr	Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes selbst erfolgt in erster Linie von der Gundelshausener Straße, untergeordnet von der Erschließungsstraße Zum Gries.
Versorgung/ Entsorgung	Die allgemein üblichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und -einrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Müllabfuhr, Abwasser etc.) sind bereits zu den bebauten Bereichen hin sichergestellt.
Flora	Der Eingriffsbereich wird überwiegend als mäßig extensives Grünland genutzt. Zudem ist ein Laubbaum mittleren Alters vorhanden, der nicht erhalten werden kann.
Fauna	Detaillierte Untersuchungen liegen nicht vor, auch keine Zufallsfunde. Für den Geltungsbereich sind keine Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten in der ASK dokumentiert. Die vorhandenen Lebensräume stellen grundsätzlich eine Funktionen als Lebensraum sowie als Brut- und Nahrungshabitate dar. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist nicht mit dem Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten zu rechnen.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- noch Bodendenkmäler registriert.

## 2.3 Angaben zum Untersuchungsrahmen

### Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines klassischen Scoping - Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt. Aufgrund der Lage des Standortes sowie dessen planungsrechtlichen Voraussetzungen ist ein vorgezogener Abstimmungstermin mit der Genehmigungsbehörde nicht zwingend erforderlich.

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

### Integratives Betrachtungsfeld

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Februar 2020 durch Geländeeinsichten und Auswertung der vorhandenen Grundlagen. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

ZU BETRACHTENDE, EINSCHLÄGIGE ASPEKTE DES UMWELTBERICHTES		UNTERSUCHUNGS-RELEVANZ
Auswirkungen auf das Schutzgut	Mensch	+ siehe Ziffer 2.6.12.6.1
	Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	+ siehe Ziffer 2.6.2 und 2.6.3
	Boden/ Fläche	+ siehe Ziffer 2.6.4
	Wasser	+ siehe Ziffer 2.6.5
	Klima und Luft	+ siehe Ziffer 2.6.6
	Landschaftsbild	+ siehe Ziffer 2.6.7
	Kultur- und Sachgüter	- siehe Ziffer 2.6.8
Erhaltungsziel/ Schutzzweck von	Flora-Fauna-Habitaten	- nicht relevant
	Vogelschutzgebieten	- nicht relevant
Vermeidung von Emissionen		+ siehe Ziffer 2.6.12.6.1
Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plan-gebiete		+ siehe Punkt 2.8
Eingesetzte Techniken und Stoffe		+ siehe Punkt 2.9
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Um-gang mit Energie		+ siehe Ziffer 2.10
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		+ siehe Ziffer 2.11
Darstellungen in	Landschaftsplänen	+ siehe Ziffern 1.2.2.3
	sonstigen umweltbezogenen Planungen	+ siehe Ziffern 1.2.2.1 bis 1.2.2.6

## 2.4 Wirkräume

Das Betrachtungsfeld **Kultur-/ Sachgüter, Boden sowie Arten und Lebensräume – Flora** bleibt auf den unmittelbaren Eingriffsbereich beschränkt.

Die relevanten Wirkräume wurden aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten und der zu erwartenden Eingriffe im Zuge der Planung hinsichtlich der Schutzgüter **Mensch, Klima und Luft, Wasser, Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume - Fauna** auf den Geltungsbereich und den näheren Umgriff ausgeweitet.



Quelle: [www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus](http://www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus); verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

## 2.5 Wirkfaktoren

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

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

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

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

## 2.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes nach folgenden Kriterien bewertet:

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

### 2.6.1 Schutzgut Mensch

Der Mensch ist bei allen Vorhaben stets über die Auswirkungen der anderen Schutzgüter mit betroffen, die zu berücksichtigenden Wertelemente und Funktionen liegen bei vorliegender Planung im Bereich von Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden, wobei die Indikatoren Geruch, Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen und Licht relevant sind. Weiterhin zu betrachten ist der Aspekt der Erholungs- und Freizeitfunktion hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung, Erholungseinrichtungen und -infrastruktur, Beziehungen zwischen Wohn- und Erholungsflächen, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit.

#### 2.6.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

##### Wohnfunktion und Wohnumfeld

Bereiche mit Wohnfunktion bzw. das Wohnumfeld stellen in erster Linie die angrenzenden Siedlungsstrukturen im Westen dar. Bei den angrenzenden Allgemeinen Wohn- bzw. Dorfgebieten handelt es sich überwiegend um reine Wohnnutzungen, die dazugehörenden privaten Grundstücksflächen sind als Hausgärten und Freiflächen ausgebildet.

##### Gesundheit und Wohlbefinden - Lärm, Erschütterungen

Im Plangebiet wirken durch die Bahnstrecke 5851 und die Kreisstraße KEH 11 Geräuschmissionen 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 Lärmmissionen 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.

##### Gesundheit und Wohlbefinden - Luftschadstoffe, Gerüche

Vorbelastungen durch Luftverunreinigungen bestehen im Betrachtungsraum aktuell durch die landwirtschaftlichen Nutzungen in Form von Staub, Fahrzeugabgasen und das Ausbringen von Spritz- und Düngemitteln in jahreszeitlich unterschiedlicher Intensität. Mit Vorbelastungen der Luft ist außerdem durch potenziellen Hausbrand der angrenzenden Bebauung und des Verkehrs (Anwohnerverkehr, Besucherverkehr der Gaststätte) zu rechnen. Diese Vorbelastungen können in Bezug auf den Geltungsbereich als stark untergeordnet und damit nicht relevant beurteilt werden.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzen keine besonderen Freizeitfunktionen.

2.6.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung standortgerechter Gehölzstrukturen als Ein- und Durchgrünung zur Förderung des Landschaftsbildes
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß schalltechnischer Untersuchung 6815.2/2020-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 05.06.2020
- Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. Brandschutz (siehe Punkt 9 der Begründung Bebauungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophensrisiken sind nicht zu erwarten.

2.6.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
erhöhte Lärmentwicklungen, Staubentwicklungen und Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen und der Anlieferung von Baustoffen sowie Entstehung von Abfällen (überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien etc.) während der Bauphase	baubedingt	-
Verlust des vorhandenen Freiraums	anlagenbedingt	-
Erhöhung von Lärmemissionen durch Anwohner, Besucher, Gaststättenbetrieb (Luftschadstoffe, Lärm)	anlagenbedingt	-
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	anlagenbedingt / nutzungsbedingt	++
Bereitstellung eines attraktiven Mischgebiets- und Wohnstandortes	anlagenbedingt / nutzungsbedingt	++

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

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

2.6.2 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna

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

2.6.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der unmittelbare Geltungsbereich weist aufgrund seiner mäßig extensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tier auf. Aufgrund der Lärmbelastung durch den vorhandenen Gasthof sind jedoch keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen zu erwarten.

Amtliche Untersuchungen liegen nicht vor, auch keine Zufallsfunde. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind keine Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten in der ASK dokumentiert.

### 2.6.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung standortgerechter Gehölzstrukturen zur Ein- und Durchgrünung
- Geländemodellierung außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli
- Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März

### 2.6.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust von (Teil-)Lebensräumen durch Überbauung und einzelne Gehölzrodung	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von (Teil-)Lebensräumen durch geplante Grünflächen und Gehölzbestände	anlagenbedingt	+
Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen	baubedingt	-

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

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

### 2.6.3 Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora

#### 2.6.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der vorliegende Planungsbereich stellt sich überwiegend als mäßig extensives Grünland und bestehendes Gasthaus mit Wirtschaft, Biergarten, Wohngebäude und Stallung sowie um eine Niederlassung der Raiffeisenbank und dazugehörige Erschließungsflächen und Stellplatzflächen dar.

Im Südosten besteht ein Laubbaum mittleren Alters, der nicht erhalten werden kann.

Im Eingriffsbereich der geplanten Erweiterungsfläche stellt sich das Planungsgebiet strukturarm dar, aufgrund der mäßig extensiven Bewirtschaftung liegt eine mittlere Bedeutung für Lebensraumfunktionen, aber nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor.

Im Betrachtungsraum sind bisher jedoch weder lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden.

#### 2.6.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Verwendung standortgerechten Pflanzenmaterials
- Festsetzung standortgerechter Gehölzstrukturen im Bereich der geplanten Stellplätze, in den Hausgärten und im Randbereich der Erweiterung

### 2.6.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung	anlagenbedingt	- -
Verlust eines Einzelbaumes mittleren Alters	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von Biotopverbundelementen	anlagenbedingt	+ +

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

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

### 2.6.4 Schutzgut Boden/ Fläche

#### 2.6.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

##### Relief

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.

##### Geologie/ 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.

##### Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

##### Fläche

Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs (inkl. Ausgleichsfläche) beträgt 24.514 m<sup>2</sup>.

#### 2.6.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,4 im WA 1 bzw. 0,5 im WA 2 und 0,6 im MI 1 und MI 2
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten

### 2.6.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bodenbewegungen und –umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung	baubedingt anlagenbedingt	-
Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	anlagenbedingt	-
Veränderung der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit)	anlagenbedingt	-
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen	anlagenbedingt	+ +

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

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

### 2.6.5 Schutzgut Wasser

#### 2.6.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant.

##### Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

Im Geltungsbereich liegen keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen *HQ häufig* und *HQ 100*. Der Geltungsbereich liegt weiterhin nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

##### Grundwasser/ Grundwasserschutz

Gesicherte Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen bestehen nicht, jedoch können Vorbelastungen hinsichtlich Nitrat- und Schadstoffeinträgen durch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Der Planungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

#### 2.6.5.2 Festsetzung versickerungsfähiger Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens
- Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten

#### 2.6.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Gebietsabflussbeschleunigung und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung/ Versiegelungen	anlagenbedingt	- -
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen ins Grundwasser	nutzungsbedingt	+

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

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

## 2.6.6 Schutzgut Klima und Luft

### 2.6.6.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

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

Vorbelastungen der Luft bestehen durch den Hausbrand und den Anliegerverkehr der angrenzenden Siedlungsbereiche, dem landwirtschaftlichen Verkehr im Zuge der Feldbewirtschaftung sowie des Verkehrs im Zuge des Gaststättenbetriebes in Form von Verbrennungsabgasen, Staub etc. vor.

### 2.6.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
- Anlage kleinklimatisch wirksamer Gehölzbestände
- Festsetzung ausreichender Begrünung der privaten Grundstücksflächen

### 2.6.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades (Verlust kleinklimatisch wirksamer Flächen)	anlagenbedingt	- -
Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr	baubedingt nutzungsbedingt	- -
Wegfall der Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung	anlagenbedingt	+
Anlage von kleinklimatisch wirksamen Gehölzpflanzungen	anlagenbedingt	+ +

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

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

## 2.6.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

### 2.6.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an bereits bestehende Siedlungsbereiche mit Hausgartennutzungen an. Im Planungsgebiet besteht ein Gasthaus mit Wirtschaft, Biergarten, Wohngebäude und Stallung sowie um eine Niederlassung der Raiffeisenbank und dazugehörige Erschließungsflächen und Stellplatzflächen. Der Eingriffsbereich wird als mäßig extensives Grünland genutzt.

Kulturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung fehlen. Zur ruhigen, naturbezogenen Erholung ist das Planungsgebiet aufgrund der bestehenden Nutzung nicht geeignet. Im Südosten ist ein Einzelbaum mittleren Alters vorhanden, der den Gasthof zumindest teilweise landschaftlich einbindet. Dieser kann nicht erhalten werden und wird durch zahlreiche festgesetzte Pflanzungen ersetzt.

### 2.6.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Anlage umfangreicher Gehölzstrukturen
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper

### 2.6.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

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

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

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/-erleben **bedingt negativ**

## 2.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### 2.6.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

#### Bodendenkmäler

Im Betrachtungsraum sind laut Aussagen des Bayernviewer-Denkmal keine Bodendenkmäler registriert.

#### Baudenkmäler

Weder im Geltungsbereich selbst noch in dessen unmittelbarer Umgebung gibt es Baudenkmäler oder direkte Sichtbeziehungen von / zu Baudenkmälern.

### 2.6.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde

### 2.6.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege	baubedingt	- +

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

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

## 2.7 Wechselwirkungen

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

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

## 2.8 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine benachbarten Plangebiete vorhanden.

## 2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können keine Aussagen getroffen werden, da auf Ebene des Bebauungsplanes keine konkreten Festsetzungen zu Techniken und Stoffen getroffen werden. Es dürfte sich nicht um gesundheitsgefährdende Techniken und Stoffe handeln.

## 2.10 Nutzung regenerativer Energien

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

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

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

## 2.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

Im Zuge der Nutzung des Areals ist durch die örtlichen Gegebenheiten (Müllabfuhr, Anschluss an Kläranlage) ein sachgerechter Umgang gewährt.

## 2.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

### 2.12.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind bezogen auf die Schutzgüter detailliert in den Punkten 2.6.1 – 2.6.8 dargestellt. Die Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen kann darüber hinaus auch durch die Untersuchung alternativer Standorte oder möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten erreicht werden. Auf den Punkt 2.13 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

### 2.12.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan unter Ziffer 18.1.5 Bereitstellung erforderlicher Ausgleichsflächen dargestellt.

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

Der erforderliche Kompensationsbedarf von 6.713 m<sup>2</sup> wird für die auszugleichenden Bau- und Erschließungsflächen von insgesamt 13.426 m<sup>2</sup> aufgrund eines Kompensationsfaktors von 0,5 bei einer Zuordnung der Eingriffsschwere zu Typ A I erforderlich.

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensations- und Ersatzflächen sowie die Maßnahmenzuordnung erfolgt im Geltungsbereich.

## 2.13 Planungsalternativen

### Standortalternativen

Die Untersuchung alternativer Standorte bietet eine primäre Möglichkeit, entstehende Umweltauswirkungen zu minimieren. Kernpunkt ist hier die Prüfung, ob an einem anderen Standort bei vergleichbarer Eingriffsplanung weniger schwerwiegende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten wären.

Da das Planungsgebiet zum Großteil bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist, wurden keine Standortalternativen untersucht, zumal es sich hier um zum Teil um die Erweiterung eines bestehenden Gasthofes handelt, die an anderer Stelle nicht sinnvoll wäre.

### Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Aufgrund der Vorgaben durch die geplante Erweiterung des bestehenden Gasthofes mit zugehörigen Stellplätzen waren keine sinnvollen Alternativen bezogen auf die Nutzung möglich.

### 3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG

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

Da im vorliegenden Fall bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleichbleibender Zustand bestanden hat, ist davon auszugehen, dass sich dieser auch künftig ohne die Planung nicht wesentlich verändern wird, wie nachfolgende Aspekte belegen:

SCHUTZGUT	VERÄNDERUNG DES AKTUELLEN ZUSTANDES
Mensch	Nicht zu erwarten, da die aktuelle Nutzung voraussichtlich beibehalten bliebe.
Tier	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum nicht vorgesehen sind und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Pflanzen	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum nicht vorgesehen sind und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Boden/ Fläche	Nicht zu erwarten, da die momentane Bodennutzung voraussichtlich weiter beibehalten würde.
Wasser	Erweiterungen von Überbauungen und Flächenversiegelungen fänden voraussichtlich nicht statt, so dass hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses keine Veränderungen zu erwarten wären.
Klima und Luft	Nicht zu erwarten, da die aktuellen, klima- und luftbeeinflussenden Gegebenheiten unverändert blieben.
Landschaftsbild/-erleben	Nicht zu erwarten, da der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.
Kultur-/Sachgüter	Nicht relevant, da keine registrierten Bestände vorhanden sind und der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.

## 4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

### 4.1 Zusätzliche Angaben

#### 4.1.1 Methodik

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

##### 1. Schritt - Relevanzanalyse

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

##### 2. Schritt - Wirkungsanalyse

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

##### 3. Schritt - Beurteilung der unvermeidbaren Auswirkungen

Darstellung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter.

#### 4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren

Technische Verfahren in Form von Klimauntersuchungen, hydrologische Gutachten etc. liegen mit Ausnahme des Immissionsschutzgutachtens bisher nicht vor. Aufgrund der naturräumlichen und standortkundlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Planung sind diese auch zur Beurteilung der Umweltauswirkungen nicht notwendig.

#### 4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten lagen zumindest nicht in dem Umfang vor, als dass die Erstellung des Umweltberichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre. Sie beschränken sich vor allem auf Kenntnislücken hinsichtlich der aktuell im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten sowie der detaillierten Boden- und Untergrundverhältnisse, einschließlich des Grundwassers. Aufgrund der Aussagen übergeordneter Planungen, den standortkundlichen Gegebenheiten und den vorhandenen, anthropogen überprägten Böden wurde davon ausgegangen, dass auch detailliertere Kenntnisse diesbezüglich die getroffene Bewertung nicht maßgeblich beeinflussen würden.

## 4.2 Monitoring

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

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

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

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

SCHUTZGUT	MONITORINGANSATZ	MONITORINGZEIT-RAUM
Mensch	Überprüfen der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei den Bauarbeiten	während der Bauphase
Arten/ Lebensräume (Tier/ Pflanze)	Überprüfen der Einhaltung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Artenverwendung	nach Fertigstellung der Pflanzungen
Landschaftsbild	Überprüfung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Entwicklung durch Ortseinsicht, Bestandsaufnahme und Fotodokumentation	fünfjähriger Turnus

## 4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

### 4.3.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 123 *Griesfeld 3* und dem Deckblatt Nr. 31 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan zum einen der großen Nachfrage nach Bauland, auch in den jeweiligen Ortsteilen des Stadtgebietes Kelheim Rechnung getragen werden und zum anderen einer schon seit Jahrzehnten im Ortsteil Gundelshausen ansässigen Gastwirtsfamilie, bauplanungsrechtliche Sicherheit für den Erhalt ihres Betriebes gegeben und eine zukünftige Erweiterung ihres Gewerbes zu ermöglicht werden.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wird ein integrierter Grünordnungsplan erstellt, sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch eine Umweltprüfung aufgezeigt.

## 4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
<b>Mensch</b> (bedingt positiv)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- angrenzende Wohn- und Dorfgebiete im Westen</li> <li>- Emissionen aus Verkehrslärm durch Gundelshausener Straße und Bahnstrecke vorhanden</li> <li>- zeitlich begrenzte Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld</li> <li>- keine besonderen Freizeitfunktionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- erhöhte Lärmentwicklungen, Staubeentwicklungen und Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen und der Anlieferung von Baustoffen sowie Entstehung von Abfällen (überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien etc.) während der Bauphase</li> <li>- Verlust des vorhandenen Freiraums</li> <li>- Erhöhung von Verkehrsemissionen durch Anwohner, Besucher, Gaststättenbetrieb (Luftschadstoffe, Lärm)</li> <li>- Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung</li> <li>- Bereitstellung eines attraktiven Mischgebiets- und Wohnstandortes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung standortgerechter Gehölzstrukturen als Ein- und Durchgrünung zur Förderung des Landschaftsbildes</li> <li>- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß schalltechnischer Untersuchung 7458.1/2021-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 03.03.2021</li> <li>- Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. Brandschutz (siehe Punkt 9 der Begründung Bebauungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind nicht zu erwarten.</li> </ul>
<b>Tier</b> (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mäßig extensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen und Einzelbaum</li> <li>- keine Zufallsfunde bedeutsamer Arten innerhalb des Eingriffsbereiches im Zuge der Kartierarbeiten</li> <li>- keine Dokumentation von Artvorkommen in der ASK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von (Teil-)Lebensräumen durch Überbauung und einzelne Gehölzrodung</li> <li>- Bereitstellung von (Teil-)Lebensräumen durch geplante Grünflächen und Gehölzbestände</li> <li>- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung standortgerechter Gehölzstrukturen zur Ein- und Durchgrünung</li> <li>- Geländemodellierung außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli</li> <li>- Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März</li> </ul>
<b>Pflanze</b> (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mäßig extensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen</li> <li>- Eingrünung kaum vorhanden</li> <li>- keine Zufallsfunde bedeutsamer Arten innerhalb des Eingriffsbereiches im Zuge der Kartierarbeiten</li> <li>- keine Dokumentation von Artvorkommen in der ASK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung</li> <li>- Verlust eines Einzelbaumes mittleren Alters</li> <li>- Bereitstellung von Biotopverbundelementen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung standortgerechten Pflanzenmaterials</li> <li>- Festsetzung standortgerechter Gehölzstrukturen im Bereich der geplanten Stellplätze, in den Hausgärten und im Randbereich der Erweiterung</li> </ul>

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
<b>Boden, Fläche</b> (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich</li> <li>- fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Sand, gering verbreitet aus Lehm (Deckschicht) über Sand (Hochterrassensand)</li> <li>- Ackerzahl von 28 bzw. einer Grünlandzahl von 36</li> <li>- keine Altlasten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenbewegungen und –umlagerungen, Abgräbungen, Aufschüttungen, Verdichtung</li> <li>- Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung</li> <li>- Veränderung der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit)</li> <li>- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,4 im WA 1 bzw. 0,5 im WA 2 und 0,6 im MI</li> <li>- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten</li> </ul>
<b>Wasser</b> (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer</li> <li>- kein Wasserschutzgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebietsabflussbeschleunigung und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung/ Versiegelungen</li> <li>- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen ins Grundwasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der Versiegelung des Bodens</li> <li>- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten</li> </ul>
<b>Klima und Luft</b> (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wärmeausgleichsfunktion liegt vor</li> <li>- Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima</li> <li>- keine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades (Verlust kleinklimatisch wirksamer Flächen)</li> <li>- Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand</li> <li>- Wegfall der Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung</li> <li>- Anlage von kleinklimatisch wirksamen Gehölzpflanzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der Versiegelung der Zufahrt nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten</li> <li>- Anlage kleinklimatisch wirksamer Gehölzbestände</li> <li>- Festsetzung ausreichender Begrünung der privaten Grundstücksflächen</li> </ul>
<b>Landschaftsbild</b> (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsgebiet wird als mäßig extensives Grünland und Gasthaus mit Wirtschaft, Biergarten, Wohngebäude und Stallung sowie Niederlassung der Raiffeisenbank und dazugehörige Erschließungsflächen und Stellplatzflächen genutzt</li> <li>- für naturbezogene Erholung nicht geeignet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen</li> <li>- visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen</li> <li>- Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch ein- und grünende Gehölzstrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlage umfangreicher Gehölzstrukturen</li> <li>- Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b> (neutral)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weder Bau- noch Bodendenkmäler im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde</li> </ul>

#### 4.3.3 Fazit

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 123 *Griesfeld 3* und dem Deckblatt Nr. 31 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit keine besonderen, kumulativen oder negativen Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Stadt Kelheim ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

## 5 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](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/bayernatlas>

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

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

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