

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 36

## A M P F L E G E R S P I T Z D E C K B L A T T N R . 0 4

STADT

KELHEIM

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim  
Ludwigplatz 16  
93309 Kelheim

---

1. Bürgermeister

PLANUNG:

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

Stand: 08.04.2024 – Entwurf

---

Projekt Nr.: 23-1504\_BBP



# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
<b>EINFÜHRUNG</b>	
1	LAGE IM RAUM ..... 4
2	INSTRUKTIONSGEBIET ..... 5
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ..... 6
3.1	Veranlassung ..... 6
3.2	Bestand ..... 7
3.3	Entwicklung ..... 8
4	VERFAHRENSVERMERKE ..... 9
5	RAHMENBEDINGUNGEN ..... 10
5.1	Rechtsverhältnisse ..... 10
5.2	Umweltprüfung ..... 10
5.3	Planungsvorgaben ..... 11
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm ..... 11
5.3.2	Regionalplan ..... 12
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan ..... 13
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm ..... 14
5.3.5	Biotopkartierung ..... 14
5.3.6	Artenschutzkartierung ..... 14
5.3.7	Schutzgebiete ..... 14
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben ..... 14
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz ..... 15
5.5	Wasserhaushalt ..... 15
5.5.1	Grundwasser ..... 15
5.5.2	Hochwasser ..... 15
5.6	Altlasten ..... 17
5.7	Denkmalschutz ..... 17
5.7.1	Bodendenkmäler ..... 17
5.7.2	Baudenkmäler ..... 17
6	KLIMASCHUTZ ..... 18

## A) BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT ..... 19
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN ..... 20
8.1	Vorbemerkung ..... 20
8.2	Nutzungskonzept ..... 20
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ..... 20
8.4	Örtliche Bauvorschriften ..... 21
8.5	Innere Verkehrserschließung ..... 22
8.6	Grünflächen ..... 22
8.7	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ..... 22
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR ..... 23
9.1	Verkehr ..... 23
9.1.1	Bahnanlagen ..... 23
9.1.2	Straßenverkehr ..... 23
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr ..... 23
9.1.4	Geh- und Radwege ..... 23
9.2	Abfallentsorgung ..... 23
9.3	Wasserwirtschaft ..... 23
9.3.1	Wasserversorgung ..... 23
9.3.2	Abwasserbeseitigung ..... 23
9.4	Energieversorgung ..... 24
9.5	Telekommunikation ..... 25
10	BRANDSCHUTZ ..... 26

	SEITE
11	IMMISSIONSSCHUTZ..... 27
11.1	Verkehrslärm.....27
11.2	Sport- und Freizeitlärm .....27
11.3	Gewerbelärm.....27
11.4	Landwirtschaftliche Immissionen .....27
12	FLÄCHENBILANZ..... 28
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN..... 28

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG..... 29
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES..... 29
15.1	Naturräumliche Lage.....29
15.2	Potentielle natürliche Vegetation .....29
15.3	Reale Vegetation.....29
15.4	Biotopausstattung .....30
15.5	Boden.....30
15.6	Wasser .....30
15.7	Klima/ Luft .....30
15.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung .....30
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT ..... 31
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN..... 31
17.1	Verkehrsflächen .....31
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....31
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen .....32
17.3.1	Öffentliche Grünflächen .....32
17.3.2	Private Grünflächen .....32
17.3.3	Pflanzgebote .....32
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG..... 33
18.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ..... 33
18.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....33
18.1.2	Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter .....33
18.1.3	Ermittlung der Eingriffsschwere .....34
18.1.4	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs .....34
18.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen .....34
18.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen ..... 35

## VERWENDETE UNTERLAGEN

19	QUELLEN ..... 36
----	------------------

### ANHANG 1

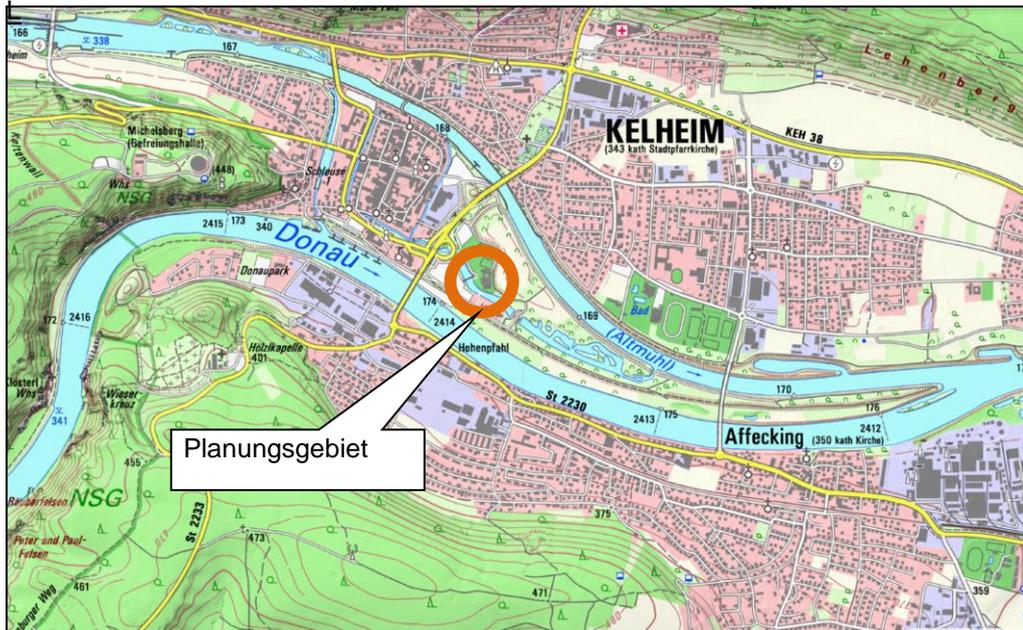
Bestandsplan, M 1:1000, Büro Komplan

# EINFÜHRUNG

## 1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Kelheim liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Kelheim. Der Planungsbereich selbst ist im Osten der Stadt Kelheim angesiedelt und befindet sich innerhalb des gesamten Umgriffes des Standortes „Pflegerspitz“ zwischen Donau und Altmühl-Kanal.

### Übersichtskarte



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

### Ausschnitt des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ D 04



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Stadtgebietes auf der Sportinsel und umfasst die Grundstücksflächen der Fl.Nr. 1019, 1019/1, 1020 sowie 1023/1 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von 7.635 m<sup>2</sup> und wird durch folgende Flurnummern der Gemarkung Kelheim begrenzt:

Im Norden: Fl.Nr. 1025 (Tennisanlage),  
Im Osten: Fl.Nr. 1063 (Wirtschaftsweg),  
Im Süden: Fl.Nr. 1075, 1021 und 1022 (Alte Altmühl und Grünfläche),  
Im Westen: Fl.Nr. 1025/2 und 1023 (Wohnmobilstellplatz).

### Lage des Geltungsbereiches



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass für die vorliegende Planung ist die Erarbeitung planerischer Vorgaben und Zielsetzungen für ergänzende Nutzungen der Freizeitinsel in Kelheim. Hierdurch soll auf Ebene der Bauleitplanung die rechtliche Grundlage geschaffen werden, in der Sportinsel zusätzliche Räume für eine Profi-Tennisakademie sowie für ein Naturerlebnis- und Umweltbegegnungszentrum zu schaffen. Zudem sollen Behandlungs- und Therapieflächen, Seminar- und Schulungsnutzungen sowie Ausstellungsflächen integriert werden. Darüber hinaus ist es erforderlich, bereits vorhandene Nutzungen einer Gastronomie planungsrechtlich abzusichern.

Die Gebietsart nach der Baunutzungsverordnung als ein Sondergebiet für Freizeit, Sport und Erholung nach § 10 BauNVO bleibt gegenüber dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert beibehalten.

Zum gesamten Sportinselareal gehören Wohnwagenstellplätze, die Sportanlagen der „Sportinsel Kelheim“ (Tennisplätze, Sporthalle, untergeordnete Gastronomie) sowie öffentliche Stellplatzflächen, die auch an mehreren Tagen im Jahr als Festplatz und für weitere nicht störende Veranstaltungen (z.B. Flohmarkt) genutzt werden.

Um den schonenden Umgang mit Boden jedoch Rechnung zu tragen, sehen die Festsetzungen des Grünordnungsplanes u. a. vor, dass Stellplätze und Zufahrten nur mit versickerungsfähigen Belagsarten zu gestalten sind und eine Befestigung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darüber hinaus nur für Zugänge, Aufenthaltsbereiche und Einfriedung zulässig ist.

Dabei werden einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die ergänzende Nutzung geschaffen und um 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.

### 3.2 Bestand

Das Planungsgebiet stellt sich überwiegend als bebaute Fläche dar. Nur im Südwesten und Süden befinden sich noch nennenswerte Grünbestände vom Uferbereich des Altwasserarmes ‚Kleine Donau‘ mit großen Weiden, Kopf-Weiden sowie Auengehölze mit Ufersaum aus Sträuchern und Röhricht. Ansonsten wird die Fläche vom Gebäude der Freizeitinsel und seinen gepflasterten Stellflächen dominiert.

Im Norden schließen an den Geltungsbereich die Tennisplätze mit Wohnmobilstellplatz, im Westen und Süden der Altwasserarm ‚Kleine Donau‘ mit Fußgängersteg und im Osten der Wirtschaftsweg mit seinen wegbegleitenden Heckenstrukturen aus Bäumen und Sträuchern.

#### Fotodokumentation



Blick auf das Planungsgebiet auf die Gebäudewestseite



Blick auf das Plangebiet auf die Gebäudesüdwestseite



Blick auf das Plangebiet auf die Gebäudesüdwestseite



Blick auf das Plangebiet auf die Gebäudenordseite



Blick auf das Planungsgebiet auf die Gebäudenordwestseite



Blick auf das Plangebiet auf die Gebäudesüdseite

Quelle: KomPlan, April 2023

### 3.3 Entwicklung

Die vorliegende Planungsmaßnahme dient im Ergebnis der erweiterten Nutzung der Sondergebietsfläche der Sportinsel Kelheim am Standort des Pflegerspitz.

Ziel ist es dabei eine Entwicklung für die zukünftige Nutzung zu ermöglichen, die sich städtebaulich mit den vorhandenen Nutzungen am Standort integrieren lässt.

Dabei werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßen- und Wegenetz,
- Umfassende Begrünung sowie Ortsrandeingrünung des Standortes,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Sicherstellung aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Prüfung der Belange des Natur- und Artenschutzes,
- Prüfung erforderlicher Umweltbelange,
- Kompensation bei Eingriffen in angemessenem Umfang.

Als Voraussetzung ist im Ergebnis sicherzustellen, dass die Aufnahme der zusätzlichen Nutzungen den Gebietscharakter insgesamt nicht negativ beeinträchtigt und grundsätzlich keine Störfaktoren zu beurteilen sind.

Eine begleitende Umweltprüfung auf dieser Planungsebene prüft dabei diese Standortfaktoren mit den Schutzgütern des Naturhaushaltes ab. Im Ergebnis sind dabei keine umweltschädlichen Aspekte zu beurteilen.

**Ergebnis:**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann daher davon ausgegangen werden, dass sich die vorliegende Entwicklung unter Berücksichtigung der wesentlichen Belange im Hinblick der städtebaulichen und der grünordnerischen Anforderungen, sowie der notwendigen Umweltbelange, verträglich am Standort umsetzen lässt.

#### 4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegespitz“ - Deckblatt Nr. 4 wurde am 03.04.2023 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegespitz“ - Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 19.09.2023 wird in der Zeit vom 28.11.2023 bis einschließlich 09.01.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit wird durch die Stadt Kelheim in der Sitzung am 08.04.2024 vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls in der Zeit vom 28.11.2023 bis 09.01.2024 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde durch die Stadt Kelheim in der Sitzung am 08.04.2024 sowie am 16.09.2024 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegespitz“ - Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 08.04.2024 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 19.11.2024 bis 30.12.2024 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bund Naturschutz - Kreisgruppe Kelheim,
- Bayerisches Landesamt für Umwelt,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG,
- Landesbund für Vogelschutz,
- Handwerkskammer,
- Industrie- und Handelskammer,
- Vodafone-Kabel-Deutschland GmbH,
- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg,
- Landratsamt Kelheim
  - Abteilung Bauplanungsrecht,
  - Abteilung Städtebau,
  - Abteilung Immissionsschutz,
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege,
  - Abteilung Wasserrecht,
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht
  - Abteilung Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat,
  - Abteilung Gesundheitswesen,
  - Abteilung Abfallrecht – kommunal,
  - Abteilung Abfallrecht – staatlich,
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung,
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht,
- Stadt Kelheim
  - Bauverwaltung,
  - Hochbau - Tiefbau,
  - Ordnungsamt,
  - Stadtkämmerei,
- Stadtwerke Kelheim,
- Wasserwirtschaftsamt Landshut,
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim.

## 5 RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) 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 landwirtschaftlich 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 vollständig innerhalb eines mit Bebauungsplan beplanten Gebietes und genießt daher Baurecht entsprechend den Vorgaben des § 30 BauGB. Dieser definiert den Standort als sonstiges Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung.

Die vorliegende Planung hält dabei diese Nutzung uneingeschränkt aufrecht und schafft zusätzlich Erweiterungsspielraum, sowohl baulich als auch im Hinblick ergänzender Nutzungen.

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ist dessen Anpassung auf die aktuellen Planungsabsichten nicht erforderlich. Im Detail wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 5.3.3 *Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan* verwiesen.

### 5.2 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 Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegespitz Deckblatt Nr. 4“ 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. 36 „Am Pflegespitz Deckblatt Nr. 4“ aufmerksam gemacht, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

### 5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

#### 5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

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

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

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

Konkret ist zielbezogen i. W. folgendes zu berücksichtigen:

#### **3 Siedlungsstruktur**

##### **3.1 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.

Die Änderung erfolgt auf Flächen mit bestehendem Baurecht, zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

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

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

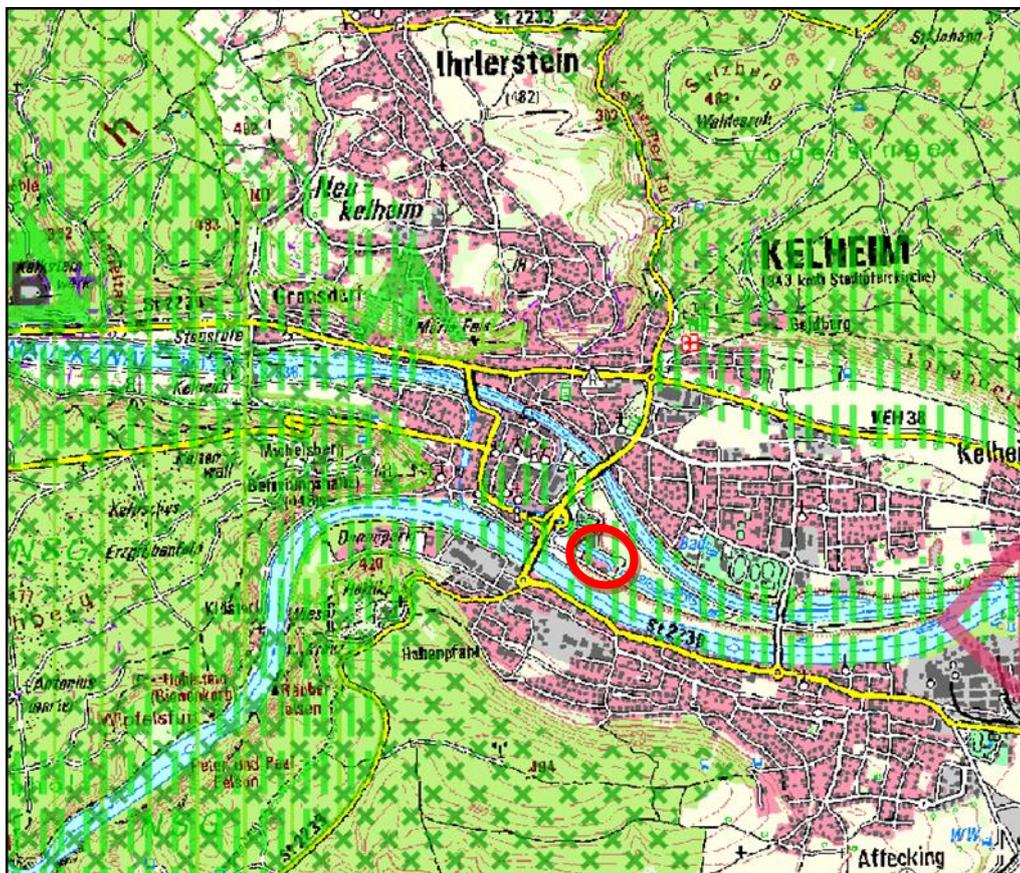
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Es handelt sich um einen angebotenen Standort.

### 5.3.2 Regionalplan

Der Planungsbereich befindet sich 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 Flussstäler. 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.

Für den Änderungsbereich besteht jedoch bereits Baurecht. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.



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

### 5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Stadt Kelheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan vom 22.04.2003. Der betreffende Bereich ist dabei gegenwärtig bereits als Sondergebiet ausgewiesen. Eine Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist daher nicht erforderlich.

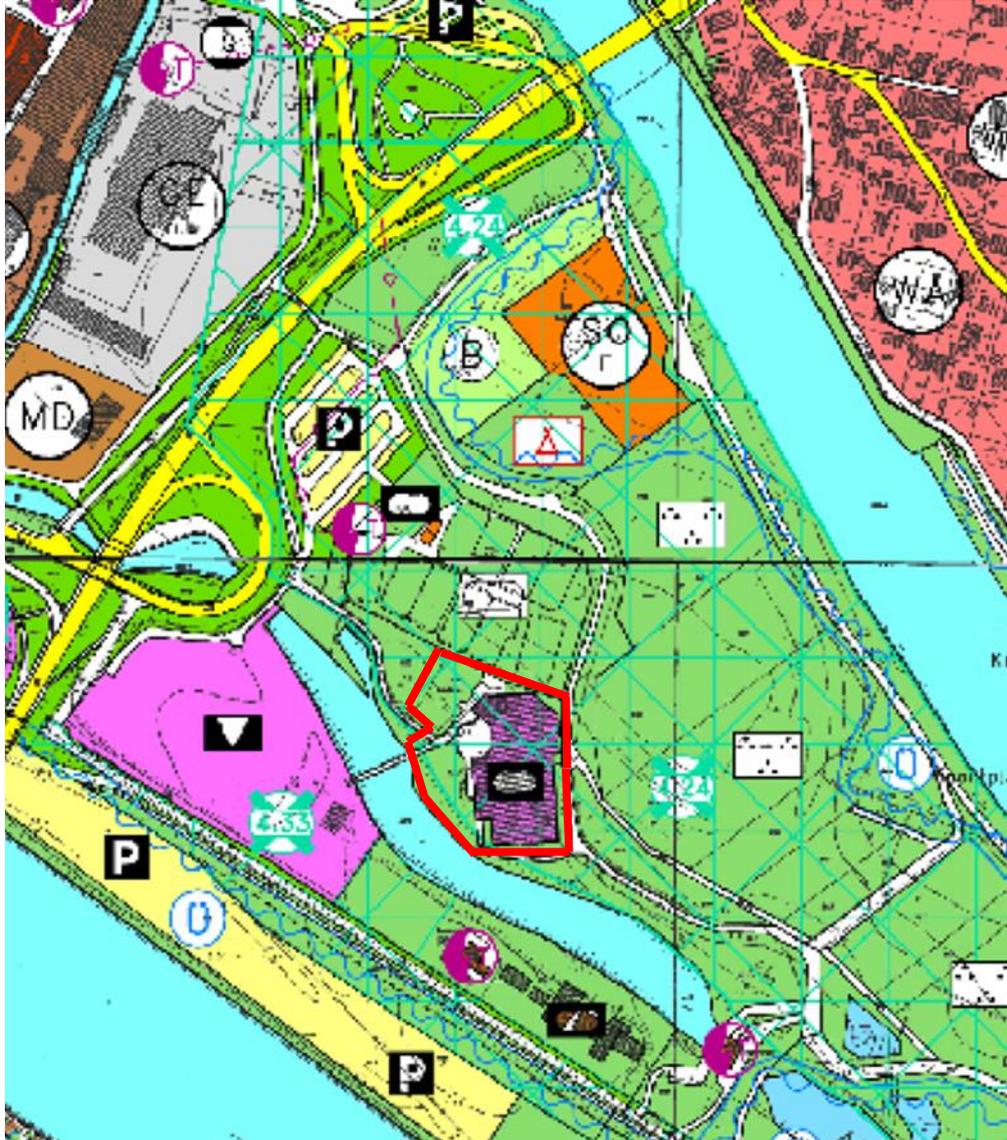


Abbildung: Ausschnitt des rechtskräftigen FNP/LP der Stadt Kelheim. Quelle: Stadt Kelheim; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

#### 5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

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

Für den Geltungsbereich und den näheren Umgriff des vorliegenden Geltungsbereiches werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen 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.

##### Ziele Gewässer:

Prüfung der Möglichkeiten zur Reaktivierung des Fließgewässercharakters der Donau östlich Kelheim; Erstellung eines ökologisch orientierten Entwicklungskonzeptes unter Einbeziehung von Altwässern und Kiesabbaustellen.

#### 5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß Biotopkartierung Flachland befindet sich direkt an den Planungsbereich angrenzend kein Biotop. Jedoch auf der gegenüberliegenden Seite des Altarmes befindet sich ein kartiertes Biotop:

BIOTOPNUMMER	BIOTOPTYP	BESCHREIBUNG
7037-0164-001	Altmühl-Altwasser gegenüber Hohenpfahl	Gewässer-Begleitgehölz, linear

#### 5.3.6 Artenschutzkartierung

Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld bekannt.

Der nächste Fundpunkt befindet sich ca. 130 m südöstlich des Pflegerspitzes. Dort befinden sich am Auestillgewässer (Altarm) Alte Altmühl folgende Arten: *Allium scorodoprasum* s.l. (Schlangen-Lauch), *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere), *Senecio sarracenicus* (Fluss-Greiskraut).

#### 5.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

#### 5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben vorhanden.

## 5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Planungsgebietes als Sondergebiet und dem Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen im Süden und Südwesten innerhalb des Geltungsbereichs wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß vorliegen. Im Bereich der überbaubaren Flächen stellt sich das Planungsgebiet strukturarm dar, aufgrund der Nutzung als Parkplatz, Gastronomie, Sportstätte (Fitness, Hallentennis, usw.) und Vereinsheime des Tennisclubs liegt nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor.

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.

### Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für Vogelarten dar. Bäume sowie Altbäume sind vorhanden, jedoch ohne frostfreie Höhlen oder Stammanrissen, die erhalten jedoch bleiben.

### Fazit

Es wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen, sofern die unvermeidlichen Eingriffe, wie die Entfernung von Gehölzen im Planungsbereich gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen

## 5.5 Wasserhaushalt

### 5.5.1 Grundwasser

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

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Kelheim – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt Landshut anzuzeigen.

### 5.5.2 Hochwasser

#### Überschwemmungsgebiete

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten im Umweltatlas liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, sowie nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>häufig</sub> und HQ<sub>100</sub>. Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ<sub>100</sub>, also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau, sichergestellt.

#### HQ<sub>extrem</sub>

Der Geltungsbereich liegt jedoch vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub> (Quelle: BayernAtlas PLUS, Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten). Die Darstellung des HQ<sub>extrem</sub> dient in erster Linie der Information. Dies bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen zu informieren. Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden. Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt. Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>ext-rem</sub>) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Es bestehen Hochwasserschutzanlagen entlang der Donau.

#### Geschützte Gebiete HQ100

Das Plangebiet liegt im geschützten Gebiet HQ100. Geschützte Gebiete für HQ100 sind Bereiche, die hinter Hochwasserschutzanlagen (z. B. Deichen) liegen. Die Schutzanlagen sind hier auf ein 100-jährliches Hochwasser (HQ100) ausgerichtet. Die dahinterliegenden geschützten Gebiete können in seltenen Fällen auch bei einem HQ100 überflutet werden – etwa wenn ein Deich bricht, weil er dem Wasserdruck nicht mehr Stand hält oder wenn sich bei einem lang anhaltenden Hochwasser der Grundwasserspiegel hinter dem Deich erhöht. Die geschützten Gebiete sollen auf dieses Risiko hinweisen. Es ist zu beachten, dass sich in der Realität, abhängig davon an welcher Stelle eine Schutzanlage versagt (z. B. ein Deich bricht), auch Wassertiefen einstellen können, die von der Darstellung abweichen.

#### Wasserschutzgebiet

Da die Planungen kein Wasserschutzgebiet betreffen, ist bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres veranlasst.

#### Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* befindet sich der östliche Bereich des Planungsgebietes in einem wassersensiblen Bereich.

#### Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation sowie die Starkregensituation

Das Planungsgebiet weist von Nordwesten nach Südosten ein leicht abfallendes Gelände auf. Der Höhenunterschied beträgt auf einer Entfernung von ca. 100 m eine ungefährige Höhendifferenz von nur 1,00 m.

Von der Zustandsbeschreibung ausgehend, kann für das Planungsgebiet eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze ausgeschlossen werden. Eintretendes Außengebietswasser ist angesichts der Ortslage nicht zu erwarten. Abfließendes Oberflächenwasser nährt sich demzufolge allein aus den im Planungsgebiet zusammenkommenden Regenmengen.

Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger können sich aus der Planung wie beschrieben nicht ergeben, da sich das Planungsgebiet nicht in einem Abflussbereich, also einem Bereich mit fließendem Wasser, befindet. Hinsichtlich des Umgangs mit abfließendem Niederschlagswasser im Planungsgebiet wird dazu im Detail auf die Ausführungen unter Ziffer 8.3.2 *Abwasserbeseitigung* hingewiesen.

Da sich das Planungsgebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet, geht auch keine negative Beeinflussung auf den Hochwasserabfluss und keine Verschärfung einer Hochwassersituation aus.

#### Gefahren für Leben und Gesundheit

Wie vorstehend ausgeführt, kann bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze auf Grund des flachen Geländes wild abfließendes Oberflächenwasser ausgeschlossen werden. Auch für das Planungsgebiet selbst wird von keiner Gefährdung durch Außengebietswasser ausgegangen, da es sich nicht in einer Mulde oder Senke befindet und das Umland keine Hanglagen aufweist, die sich auf das Planungsgebiet auswirken. Hochwassergefahren durch Wildbäche oder Sturzfluten nach Starkregenereignissen treten meist kleinräumig, mit hohen Fließgeschwindigkeiten und großer Wucht bei geringer oder ohne Vorwarnzeit auf. Diese Gefahr besteht jedoch für den Planungsraum nicht.

## 5.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Stadt Kelheim sowie dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, nicht bekannt. Diese Feststellung bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

## 5.7 Denkmalschutz

### 5.7.1 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 falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler.

Ungefähr 100 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine *Siedlung des Neolithikums, u.a. des Mittel- und Endneolithikums, der Urnenfelder-, späten Hallstatt- und frühen Latènezeit.* (D-2-7037-0197).

#### Hinweise:

Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich weitere, 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.

### 5.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmalern 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. Baudenkmalere stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind keine Baudenkmalere registriert. Es bestehen auch keine Blickbeziehungen zu Baudenkmalern.

## 6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %. In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

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 CO<sub>2</sub>-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 Klimaschutzziele bei:

- Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut,
- Zulässigkeit von extensiver Dachbegrünung bei Pultdach und Flachdach,
- In den örtlichen Bauvorschriften werden keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung wird grundsätzlich empfohlen.

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

## TEIL B) BEBAUUNGSPLAN

### 7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die vorliegende Planung schafft Entwicklungs- und Erweiterungspotential für die zukünftige Nutzung der Sportinsel Kelheim. Hierbei handelt es sich um eine lange am Standort integrierte Sport- und Freizeiteinrichtung im Gesamtareal des Pflegerspitz.

Ziel der Planungsmaßnahme ist es dabei die vorhandenen baulichen Nutzungen uneingeschränkt aufrechtzuerhalten und somit planungsrechtlich am Standort abzusichern. Darüber hinaus werden Ergänzungsnutzungen aufgenommen, die sich der eigentlichen Gebietskategorie unterordnen und diese im Ergebnis sinnvoll ergänzen.

Sowohl verkehrlich als auch infrastrukturell können die vorhandenen Einrichtungen diese Entwicklung problemlos abdecken und städtebaulich somit eine verträgliche Entwicklung gewährleisten.

Die Planung sieht dabei eine geringfügige bauliche Erweiterung in der Grundfläche vor, ohne dass dies die verkehrliche Andienung beeinträchtigt. Ebenso werden hierdurch keine zusätzlichen Eingriffe auf die östlich und südlich angrenzenden Gehölzbestände hervorgerufen.

Parknutzungen befinden sich am Standort gemäß der vorhandenen Bestandsituation wieder und zusätzlich können die öffentlichen Parknutzungen an den Kellerwiesen sowie am Dultplatz in Anspruch genommen werden. Diese decken den Bedarf bei entsprechenden Veranstaltungen ausreichend ab.

Die westlich angrenzenden Flächen des städtischen Wohnmobilstandortes bleiben davon unberührt und können uneingeschränkt aufrechterhalten werden.

Die nördlich angrenzenden Flächen des Tennisclubs sind ebenso uneingeschränkt in Ihrer Nutzung zu beurteilen und sind infrastrukturell sowie verkehrlich mit der Sportinsel vernetzt.

Baulich verbleibt die maximale Entwicklung im Bestand unverändert und sichert der Entwicklung im Ergebnis eine entsprechende Erweiterung zu sowie zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten in einem verträglichen Maß.

Im Ergebnis kann dem Vorhaben aus Sicht der Stadt Kelheim sowie den fachlichen Beurteilungskriterien zugestimmt werden.

## 8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

### 8.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Nutzungsergänzung des Sonstigen Sondergebietes für Freizeit, Sport und Erholung innerhalb des vorliegenden Standortes in der Stadt Kelheim.

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben zur anschließenden Umsetzung geschaffen.

### 8.2 Nutzungskonzept

#### Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein sonstiges Sondergebiet entsprechend § 11 BauNVO für Freizeit, Sport und Erholung ausgerichtet. Dabei werden nachfolgende Gebäude und Einrichtungen für zulässig erklärt:

- sämtliche Nutzungen für Freizeit, Sport und Erholung mit max. 3.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- Büro und Verwaltungsnutzungen mit max. 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- Behandlungs- und Therapienutzungen mit max. 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- Seminar- und Schulungsräume mit max. 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- Ausstellungsflächen mit max. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- Gastronomie mit max. 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Hierdurch werden vorhandene Nutzungen mit zusätzlichen Ergänzungsnutzungen erweitert und somit die Grundlage für die zukünftige Entwicklung geschaffen. Diese ermöglichen eine gute Funktion untereinander und sind auf die tatsächlich beabsichtigte Nutzung des Standortes ausgerichtet.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden dabei eine GRZ von max. 0,6 und eine GFZ von max. 1,0. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen bis zu 7,50 m zugelassen.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

#### Baustruktur

Das gewählte Baukonzept orientiert sich im Wesentlichen am Gebäudebestand und wird in Richtung Nordwesten erweitert.

### 8.3 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 wurde dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten eine detaillierte Baugrenze vorgegeben. Dabei wurde für den Bereich eine Baugrenzen für Gebäude und für Stellplätze untergliedert.

Eine Überschreitung ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig, wenn hierdurch keine Verletzung zu den erforderlichen Abstandsflächen hervorgerufen wird.

Die der Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich entsprechen den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) auf Grundlage des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO.

## 8.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Werbeanlagen, Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung des Geländes.

Vor allem die Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

### Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Auch im Hinblick auf die Dachform erfolgt eine Orientierung an den im Bestand anzutreffenden Ausbildungen. Mit einer maximalen Dachneigung von max. 25° bei Satteldächern – auch höhenversetzt, Pultdächern und Flachdach wird ein großzügiger Rahmen gesteckt, der entsprechenden Gestaltungsraum bietet, aber trotzdem für eine ruhige Dachlandschaft sorgt. Die Dachdeckung kann in allen harten Deckungen, Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut, sowie auch Gründach als auch Blechdach bei Pultdächern und Flachdächern vorgenommen werden.

### Regenerative Energien

Um die Verwendung erneuerbarer Energien auch im privaten Bereich zu fördern, ist die Errichtung von Dachanlagen zur regenerativen Nutzung grundsätzlich zulässig. Bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

### Einfriedungen

Als Einfriedung sind alle gängigen Formen zulässig. In Anbetracht der Lage werden jedoch lebende Zäune präferiert, jedoch sind Maschendrahtzäune und Metallzäune ebenfalls zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten. Gerade an der Siedlungsperipherie, am Übergang zur freien Landschaft sollen Einfriedungen für Kleinsäuger kein unüberwindbares Hindernis darstellen. Die Höhe der jeweiligen Einfriedung darf höchstens 2,00 m über fertigem Gelände betragen.

### Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 1,00 m gestattet. Im Hinblick auf Stützmauern ist auszuführen, dass diese bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab fertigem Gelände zulässig sind. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen werden aus ökologischen Gründen für nicht zulässig erklärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur direkt am Gebäude angebracht werden und sie dürfen dabei nicht über die Fassadenoberkante hinausgehen. Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestelen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 7,50 m ab fertigem Gelände zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, soweit keine Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrserschließungsstraßen geblendet oder irritiert werden. Die Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. Mit diesen Maßgaben soll ein insgesamt homogenes Erscheinungsbild erzielt und sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gemildert werden.

Mit den vorstehenden Maßgaben wird im Ergebnis ein Rahmen gesteckt, der ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren zulässt und auch zeitgemäßen Nutzungen gerecht wird – trotz gewisser Einschränkungen zum Beispiel bei den Dachformen –, der aber auch das Orts- und Landschaftsbild nicht außer Betracht lässt. Auf die Ziffer 4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

### 8.5 Innere Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die bereits vorhandene Straße Am Pflegerspitz südlich außerhalb des Geltungsbereichs und über den Parkplatz P2 Kellerwiesen nördlich außerhalb des Geltungsbereiches. Diese bindet das Sondergebiet an das Verkehrsnetz der Stadt Kelheim an.

### 8.6 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich nicht enthalten. Die privaten Grünflächen zeigen sich durch gartenähnliche Fläche im Norden des Gebäudes, eine aufgelassene Sportfläche als Brachfläche im Nord-Westen. Im Süden befinden sich markante uferbegleitende Einzelbäume, wie Weiden und Kopf-Weiden sowie Gehölzsaume. Die bestehenden privaten Grünflächen bleiben erhalten. Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen werden im Teil B Grünordnungsplan der Begründung unter Ziffer 17.3.1 abgehandelt.

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

Im vorliegenden Fall haben die privaten Grünflächen, im speziellen die Bestandgehölze eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und biotopvernetzendes Element. Die vorhandenen Gehölzstrukturen am Ufer des Donaualtarmes sind zu erhalten. Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanz- und Artenschutzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung thematisiert.

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

## 9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 9.1 Verkehr

#### 9.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden.

#### 9.1.2 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches erfolgt für das Planungsgebiet von Westen über die Erschließungsstraße Am Pflegerspitz.

Die nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Staatsstraße St 2233 ca. 300 m westlich dar. Als weitere überregionale Verkehrsverbindungen sind die Bundesstraße B 16 von Ingolstadt nach Regensburg in ca. 3 km Entfernung sowie die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 12 km Entfernung mit den Anschlussstellen Bad Abbach, Hausen und Abensberg zu nennen. Über die Anschlussstelle Saalhaupt besteht eine Anbindung an die B 15n. Das Planungsgebiet wird an einer Stelle im Norden über die Ländenstraße erreicht, sowie westlich über die Hauptstraße. Damit ist die Erweiterung des Gewerbegebietes optimal in das Verkehrsnetz eingebunden.

#### 9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird in Kelheim zum einen durch Buslinienverbindungen repräsentiert. Die nächste Bushaltestelle befindet sich westlich Wöhrdplatz, Zentrum in ca. 600 m Entfernung. Der nächste Bahnhof der Deutschen Bundesbahn liegt in Saal a. d. Donau ca. 4 km östlich.

#### 9.1.4 Geh- und Radwege

Parallel zur Erschließungsstraße Am Pflegerspitz verläuft ein paralleler Geh- und Radweg mit einer Ausbaubreite von ca. 2,50 m. Dadurch kann das Gewerbegebiet auch für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sicher erreicht werden.

### 9.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Sollte eine Nicht-Anfahrbarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 1020 der Gemarkung Kelheim durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen festgestellt werden, sind die Müllgefäße vom Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 1020 der Gemarkung Kelheim auf einer anfahrbaren Grundstücksfläche bereitzustellen. Sollte das beauftragte Entsorgungsunternehmen hier Einschränkungen feststellen, die durch die Vorgaben der Berufsgenossenschaft nicht gedeckt sind, ist vom Grundstückseigentümer mit dem Entsorgungsunternehmen eine Haftungsfreistellung zu vereinbaren.

### 9.3 Wasserwirtschaft

#### 9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die Stadtwerke Kelheim sichergestellt und ist mit den Stadtwerken rechtzeitig abzustimmen.

#### 9.3.2 Abwasserbeseitigung

##### Schmutzwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich ist an die vorhandene Kanalisation des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim angeschlossen und damit gesichert.

Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der zentralen Kläranlage der Stadt Kelheim. Ausreichende Kapazitäten in der Kläranlage sind vorhanden.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

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

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Stellplätze und Zufahrten, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit dem Bauantrag aufzuzeigen.

#### Hinweise

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

### 9.4 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 Wärme-gewinnung 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

Die elektrische Versorgung des Planungsgebietes kann dabei grundsätzlich durch die vorhandenen Einrichtungen als gesichert betrachtet werden.

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die:

Stadtwerke Kelheim  
Hallstattstraße 15  
93309 Kelheim

#### Allgemeine Hinweise

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

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

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

## 9.5 Telekommunikation

Da der Geltungsbereich bereits voll erschlossen ist, sind die Anschlüsse an das Fernmeldenetz vorhanden und sichergestellt.

Falls ein Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger erforderlich wird, 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.

## 10 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der *DIN 14090* sowie der BayBO einzuhalten. Die Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h bei 1,5 bar auf 2 Stunden (Grundschatz laut DVGW) kann gewährleistet werden, da die Anbindung an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Kelheim bereits besteht.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

### Hinweise:

In Abstimmung mit der Gemeinde als zuständiger Planungsträger sind die Belange des Brandschutzes grundsätzlich zu Lasten des Vorhabenträgers zu tragen. Eine detaillierte Abstimmung hierüber hat im Zuge der Einzelgenehmigung zu erfolgen.

Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden). Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW- Arbeitsblatt W 400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013. Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind. 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.

## 11 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

### 11.1 Verkehrslärm

Der Planungsbereich wird nicht von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen tangiert. Es ist auch mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, die Anzahl der Stellplätze im Geltungsbereich nicht erhöht wurden. Die Besucher der Sportinsel parken hauptsächlich am nordwestlich gelegenen, öffentlichen Parkplatz der Kellerwiesen, von wo aus die Sportinsel auf kurzem Weg, fußläufig erreicht werden kann.

### 11.2 Sport- und Freizeitlärm

Es befinden sich bereits Sport- und Freizeiteinrichtungen im und in unmittelbarem Umfeld des Planungsgebietes. Weshalb keine weiteren Beeinträchtigungen durch die Nutzungserweiterung im Planungsgebiet zu erwarten sind.

Auch mit zusätzlichen Emissionen aus dem Plangebiet auf angrenzende Bereiche mit schutzbedürftigen Nutzungen ist nicht zu rechnen, da die Nutzungserweiterung hauptsächlich das Gebäudeinnere betrifft.

Der o.g. Stellplatz wird an mehreren Tagen im Jahr als Festplatz und für weitere nicht störende Veranstaltung (z. B. Flohmarkt) genutzt. Ein Festbetrieb bis 22 Uhr ist schalltechnisch konfliktfrei mit den zusätzlichen Nutzungen im Planungsbereich möglich. Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan in Bezug auf den Betrieb des Festplatzes ist weiterhin nicht notwendig.

### 11.3 Gewerbelärm

Gewerbeflächen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

### 11.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden.

## 12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>100</b>	<b>7.635</b>
abzgl. Verkehrsflächen — Vorh. Private Erschließungsstraßen mit Stellflächen (1.341 m <sup>2</sup> ), — Vorh. Öffentlicher Geh- und Radweg (65 m <sup>2</sup> ), — Vorh. Öffentlich Verkehrsfläche (170 m <sup>2</sup> ),	20,64	1.576
abzgl. Grünflächen — private Grünflächen (1.440 m <sup>2</sup> ),	18,86	1.440
<b>Nettobaupfläche</b> — <b>Sportinsel (4.619 m<sup>2</sup>).</b>	<b>60,50</b>	<b>4.619</b>

## 13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Kosten für Erschließungsmaßnahmen sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungserweiterung im Sondergebiet 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 DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

#### 15.1 Naturräumliche Lage

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

#### 15.2 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 Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald.

#### 15.3 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand Ende April 2023 statt.

Der vorliegende Planungsbereich beinhaltet überwiegend das bestehende Gebäude sowie Verkehrsflächen mit Parkplätzen. Im Norden finden sich gartenähnliche Grünstrukturen mit Rasenflächen sowie Ziersträuchern und im Westen die aufgelassene Fläche als Brach- und Lagerfläche. Weitere Zierpflanzflächen befinden sich an der Gebäudewestseite und im Bereich um die bestehende kleine Sportfläche. Besonders ortsbildprägend sind aufgrund ihrer Größe die Weiden und Kopfweiden im Uferbereich auf dem südlichen und südwestlichen Planungsbereich.

Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich beidseitig des Wirtschaftsweges ökologisch wertvolle Baum-Strauchhecken und im Südosten die Ufergehölze des Donaualtarmgewässers. Zur genaueren Verdeutlichung wird auf den Bestandsplan in der Anlage verwiesen.

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

#### 15.4 Biotopausstattung

Im Geltungsbereich befindet sich kein Biotop, jedoch unmittelbar auf der gegenüberliegenden Uferseite liegt das amtliche Biotop Nr. 7037-0164-001, Altmühl-Altwasser gegenüber Hohenpfahl als Gewässer-Begleitgehölz, linear.

#### 15.5 Boden

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (1: 500.000) durch Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) geprägt. Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) liegen im Planungsgebiet Böden aus Aufschüttungen, vorwiegend des Kanal- und Straßenbaus sowie Dammbauten und Gewerbeflächen vor. Die Böden sind in der Gesamtbetrachtung von geringer Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden.

#### 15.6 Wasser

Permanent und temporär wasserführende Oberflächengewässer sind direkten Umfeld vorhanden. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Planungsgebiet im HQ<sub>extrem</sub>, festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind jedoch nicht tangiert. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

#### 15.7 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 auf Grund seiner hohen Versiegelung keine Wärmeausgleichsfunktion und spielt weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder -sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung.

#### 15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich wird geprägt durch die vorhandene Sport-, Freizeit- und Gastronomienutzung.

Visuelle Leitstrukturen und Aussichtspunkte fehlen ebenso innerhalb des Geltungsbereiches wie kulturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung. Zur ruhigen, naturbezogenen Erholung ist er nicht geeignet.

Durch die Lage am reizvollen Donaualtarm besitzt das Landschaftsbild jedoch eine gewisse Wertigkeit.

## 16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht vor, den vorhandenen Gehölzbestand, der das Gebiet im Süden eingrünt, zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und arttypisch zu entwickeln sind. Innerhalb der für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Fläche wurde keine Aufrechterhaltung der vorliegenden Gehölzstrukturen beurteilt.

Durch die Sicherung des grünordnerischen Bestands im Süden und Südwesten wird die visuelle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gesichert, sowie ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere.

## 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 und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

### 17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

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

Im Ergebnis soll mit diesen Vorgaben die Anlagen von ausgedehnten Kiesflächen vermieden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Derlei Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

### 17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

#### 17.3.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden.

#### 17.3.2 Private Grünflächen

##### — Einzelgehölze im Bereich der Stellplätze

Die Einzelgehölzpflanzungen im Bereich der Stellplätze stellen eine Begrünung der stark versiegelten Parkplatzfläche dar und bieten einen weiteren Lebensraum für Insekten, Vögel und auch Kleinsäugetiere. Zudem dienen sie der optischen Einbindung des bestehenden Gebäudes in den Landschaftsraum. Es ist autochthones Pflanzmaterial entsprechend der Angaben in den Festsetzungen durch Artenlisten unter Ziffer 11 zu verwenden.

#### 17.3.3 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote im privaten Raum leisten einen Beitrag dazu das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, zu durchgrünen und nicht zuletzt wichtige Nahrungsquellen und Lebensräume zum Beispiel für Vögel und Bienen zu schaffen.

## 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.

*Da im vorliegenden Fall kein neues Baurecht geschaffen wird, ist nicht von einer ausgleichspflichtigen Nutzungsänderung von Grundflächen auszugehen.*

*Da es sich bei der Planung lediglich um eine Änderung der Art der baulichen Nutzung handelt, wobei die geplanten Nutzungen in die bestehenden Anlagen integriert werden sollen, sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Gehölzbestände und naturnahen Strukturen bleiben erhalten, es findet keine relevante zusätzliche Versiegelung statt. Daher kann kein Ausgleichserfordernis abgeleitet werden.*

### 18.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

*Im vorliegenden Fall ist kein Umfang von Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln.*

#### 18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet.

*Im vorliegenden Fall ist keine Beeinträchtigungsintensität festzulegen.*

#### 18.1.2 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

*Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht ebenfalls kein Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind. Die geringfügige zusätzliche Versiegelung von Ziergehölzflächen durch Verkehrsflächen wird durch das Pflanzgebot auf der bisher undurchlässigen Brach- und Lagerfläche sowie der Festsetzung von Einzelgehölzpflanzungen im Stellplatzbereich abgedeckt.*

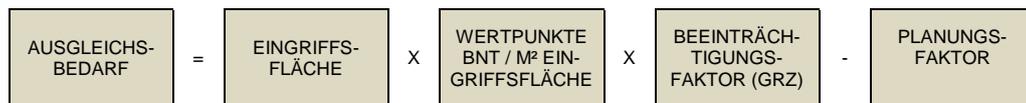
*Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind durch die geplanten Nutzungserweiterungen des Gebäudes nicht zu erwarten. Das neu festgelegte Pflanzgebot verbessert die Einbindung in die Landschaft.*

### 18.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die einem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

*Im vorliegenden Fall ist keine Eingriffsschwere zu ermitteln.*

### 18.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

*Im vorliegenden Fall ist kein Ausgleichsbedarf zu ermitteln und sind keine Vermeidungsmaßnahmen festzulegen.*

### 18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

*Im vorliegenden Fall sind **keine Kompensationsflächen** bereitzustellen und keine Maßnahmen umzusetzen.*

## 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.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ergänzende Hinweise zur Mahd:
  - Es sind jährlich wechselnde Brachestreifen (ca. 10% der Fläche) bei jedem Mähgang zu belassen.
  - Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messermähwerkes.
  - Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpfbältriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die Untere Naturschutzbehörde ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

*Im vorliegenden Fall sind keine grundsätzlichen Vorgaben zu berücksichtigen, da keine Kompensationsflächen benötigt werden.*

## VERWENDETE UNTERLAGEN

### 19 QUELLEN

#### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfadens. München

#### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 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 Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) 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 Gesetz vom 10. März 2023 [GVBl. S. 91] geändert worden ist

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

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 [BGBl. I S. 502], das zuletzt durch Art. 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 9. 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 IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20. September 1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

## SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

*<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>*

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

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

BAYERNATLAS: *<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>*

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: *<http://www.region11.de>*