

B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN

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.:19-1131_FNP/LP_D



INHALTSVERZEICHNIS

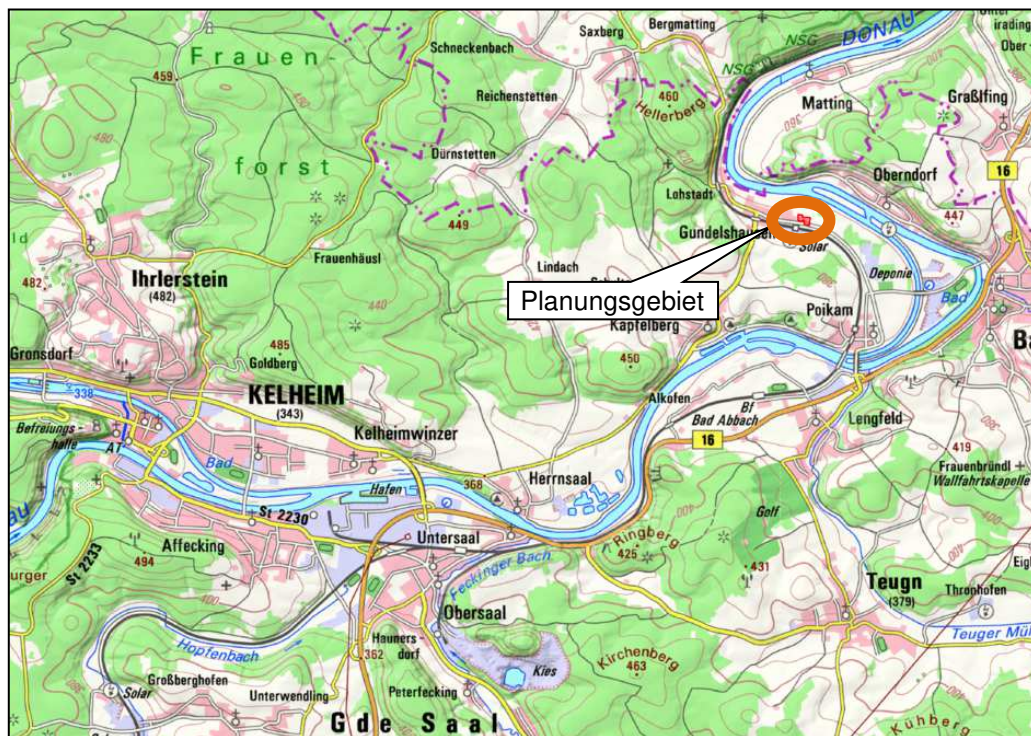
	SEITE
1	VORBEMERKUNG4
2	VERANLASSUNG.....4
3	PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN – PLANUNGSVORGABEN.....5
3.1	Landesentwicklungsprogramm5
3.2	Regionalplan6
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm.....7
3.4	Biotopkartierung Bayern Flachland8
3.5	Artenschutzkartierung8
3.6	Aussagen zum Artenschutz8
4	VERKEHR.....8
5	IMMISSIONSSCHUTZ.....9
5.1	Straßenverkehrslärm.....9
5.2	Gewerbelärm10
5.3	Sport- und Freizeitlärm.....11
5.4	Geruchsimmissionen.....11
6	VER- UND ENTSORGUNG11
6.1	Wasserversorgung11
6.2	Schmutzwasserbeseitigung11
6.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....11
6.4	Grundwasser.....12
6.5	Hochwasser12
6.6	Energieversorgung.....12
6.7	Abfallentsorgung13
6.8	Telekommunikation.....13
7	ALTLASTEN14
8	DENKMALSCHUTZ14
8.1	Bodendenkmäler14
8.2	Baudenkmäler14
9	BRANDSCHUTZ15
10	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE17
10.1	Bestandsbeschreibung.....17
10.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....18
10.3	Umweltbericht13
11	VERFAHRENSHINWEISE.....19
12	VERWENDETE UNTERLAGEN20

1 VORBEMERKUNG

Die Stadt Kelheim hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 31 fortzuschreiben.

Bei der aktuellen Änderung handelt es sich um Ausweisung eines Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) in einem westlichen Teilbereich und ein Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) in einem östlichen Teilbereich. Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 123 *Griesfeld 3*, dem gegebenenfalls weitere Details entnommen werden können.

Lage im Raum



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

2 VERANLASSUNG

Anlass für den vorliegenden Änderungsbereich ist die Absicht der Stadt Kelheim 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 Gündelshausen ansässigen Gastwirtsfamilie, bauplanungsrechtliche Sicherheit für den Erhalt ihres Betriebes zu geben und eine zukünftige Erweiterung ihres Gewerbes zu ermöglichen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist die Fläche als Dorfgebiet, landwirtschaftliche Nutzflächen und Sportplatz dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung im Parallelverfahren wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 31 geändert und an die aktuelle Situation angepasst. Aufgrund der nun angestrebten Nutzung folgt die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) in einem westlichen Teilbereich und Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) in einem östlichen Teilbereich.

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

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

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

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

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

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

3 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN – PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

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

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

Konkret ist zielbezogen i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

2 Raumstruktur

2.2.5 **Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

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

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

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Es handelt sich um einen angebundenen 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.*

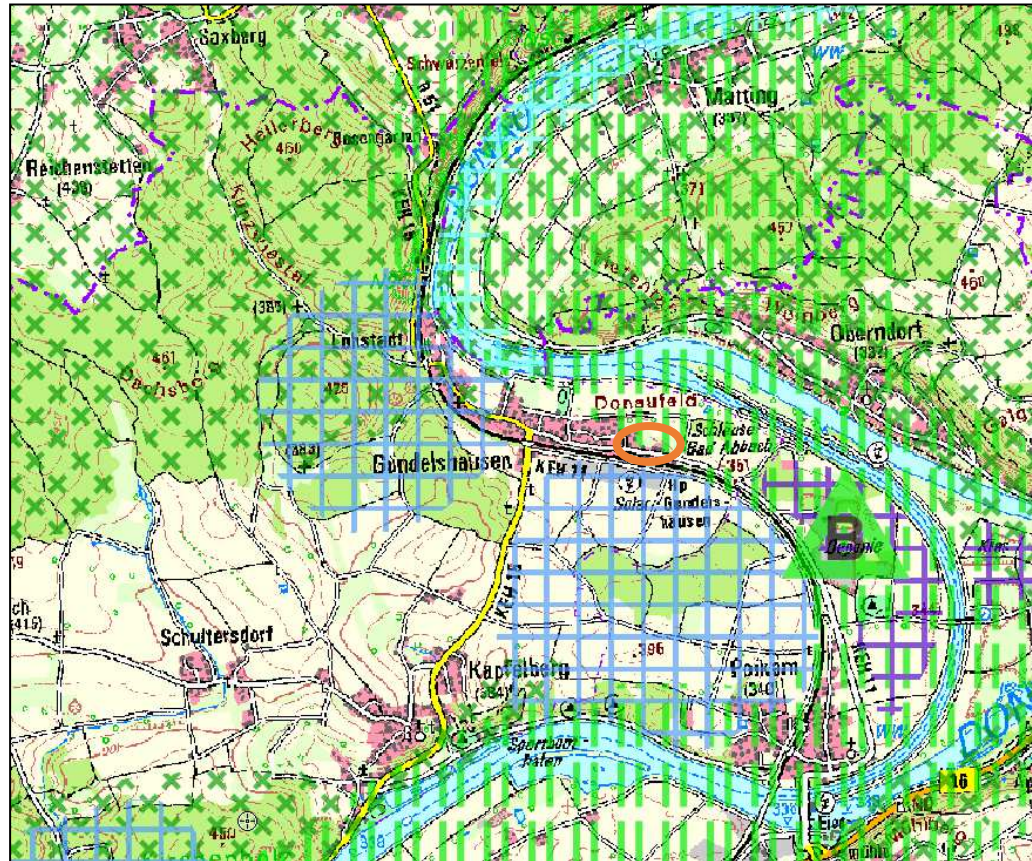
Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Böden mit einer Ackerzahl von 28 bzw. einer Grünlandzahl von 36, die somit deutlich unter dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Kelheim (Ackerzahl Durchschnitt 51, Grünlandzahl Durchschnitt 43) liegen. Es handelt sich im Planungsbereich überwiegend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

3.2 Regionalplan

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

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

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



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

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

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

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

3.4 Biotopkartierung Bayern Flachland

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

3.5 Artenschutzkartierung

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.

3.6 Aussagen zum Artenschutz

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

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

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

4 VERKEHR

Örtlicher / Überörtlicher Straßenverkehr

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

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

Bahnanlagen

Bahnanlagen sind südlich der Gundelshausener Straße vorhanden.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

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

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

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

Ergänzende redaktionelle Anmerkung:

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

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

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

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

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

- Sämtliche Fahrgassen sind zu asphaltieren.
- Eine Nutzungsaufnahme im „WA 1“ ist erst nach der Errichtung des „WA 2“ zulässig.
- Um zu vermeiden, dass der Gasthof Kellner weitergehend in der Nutzung eingeschränkt wird, dürfen an der Ostseite der geplanten Gebäudeblöcke „Haus 1-4“ und „Haus 5-7“, sowie an der Südseite „Haus 5“ keine offenbaren Fenster von im Sinne der DIN 4109 schützenswerten Räume errichtet werden. Im Bereich des WA 1 (Bauweise II) sind bei oberhalb II liegenden Dachgeschossen (nach B-Plan zulässige Dachneigung bis 45°) an der Ostseite „Haus 16-17“ keine Fenster von im Sinne der DIN 4109 schützenswerten Räume zulässig.
- Im 2. Obergeschoss im WA 2 muss die Ostseite in Geschosshöhe zwischen den Gebäuden „Haus 1-2“, „Haus 2-3“, „Haus 3-4“, „Haus 5-6“ und „Haus 6-7“ lückenlos geschlossen werden. Bei den Gebäuden „Haus 1“ und „Haus 5“ ist diese Wand (im 2. OG) auch entlang der Südseite zu führen.

- Bei der Gebäudeplanung (WA/MI) ist in Bezug zum Verkehrslärm grundsätzlich auf eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung für in der Nachtzeit schützenswerte Räume zu achten. In Bereichen mit einer Überschreitung der WA/MI-Immissionsgrenzwerte sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- Eine Nutzung des Stadls „Innen“ ist in der Nachtzeit (Werktag 22-6 Uhr nach TA Lärm, Sonn- und Feiertage 22-7 Uhr nach TA Lärm) grundsätzlich unzulässig.
- Sofern musikalische Darbietungen zur Tagzeit nach TA Lärm im Freien geplant werden, ist dies im Rahmen eines schalltechnischen Gesamtkonzeptes zu prüfen. In der Nachtzeit sind diese unzulässig.
- Im Rahmen des täglichen Betriebes „Gasthof Kellner“ darf der Stadl (in 12-19.30 Uhr) mit bis zu 200 Personen genutzt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass der Betrieb in und um den Stadl so abgewickelt wird, dass die Stadl-Nutzung „Innen“ bis ca. 19.15 Uhr beendet wird, so dass die Tore um 19.30 Uhr geschlossen sind. Der Stadl darf dann für lärmverursachende Tätigkeiten wie z.B. Aufräum-, Abbauarbeiten o.ä. erst wieder am nächsten Tag, zur Tagzeit Werktag/Sonntag nach TA Lärm betreten werden. Der Schalleistungspegel der gesamten Beschallungsanlage „Innen“ darf 95 dB(A) nicht überschreiten.
- Bei einer Nutzung im Rahmen von „seltenen Ereignissen“ nach TA Lärm ist sicherzustellen, dass die Stadl-Nutzung „Innen“ bis ca. 21.15/21.30 Uhr beendet wird, so dass die Tore um 21.30 Uhr geschlossen und der Stadl erst am nächsten Tag, zur Tagzeit Werktag/ Sonntag nach TA Lärm wieder betreten werden kann. Mit Berücksichtigung von Gästen nach 22 Uhr (Aufenthalt im Freien, Gespräche etc.) sind dann maximal 250 Personen zulässig.
- Diese Angaben können als Auflagen für die Nutzung des Stadls nach TA Lärm im Regelbetrieb bzw. nach TA Lärm als „seltenes Ereignis“ übernommen werden.

5.1 Verkehrslärm

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

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

5.2 Gewerbelärm

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

5.3 Sport- und Freizeitlärm

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

5.4 Geruchsimmissionen

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

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Wasserversorgung

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

6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Geplant ist der Anschluss des anfallenden Schmutzwassers an die vorhandene Kana-
lisation in der Gundelshausener Straße.

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

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

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

6.4 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit. Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

6.5 Hochwasser

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

6.6 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

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

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

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

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

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

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

Hinweis

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

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

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

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

6.7 Abfallentsorgung

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

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

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

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

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

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

6.8 Telekommunikation

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

Bajuwarenstraße 4
93053 Regensburg

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

7 ALTLASTEN

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

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

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

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

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

8.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

9 BRANDSCHUTZ

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

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Der Abstand der Hydranten untereinander darf 150 m nicht überschreiten. Für Feuerlöschzwecke (DVGW W 405 (A)) bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen (DVGW W 400-1(A)) (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W-400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e. V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.
- Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zweier verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr angebunden sind.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur), entsprechend Tabelle 1 des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) der Löschwasserbedarf bei angegebener GFZ abhängig von der Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h oder 192 m²/h für einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden kann.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

Vorsehung eines Löschwasserbehälters

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

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

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

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

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

Geologie/Relief

Der Planungsbereich ist entsprechend der geologischen Karte (M 1:500.000) geprägt durch *Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich.*

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.

Boden

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.

Vegetationsbestand

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

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

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

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

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

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 m² wird für die auszugleichenden Bau- und Erschließungsflächen von insgesamt 13.426 m² aufgrund eines Kompensationsfaktors von 0,5 bei einer Zuordnung der Eingriffsschwere zu Typ A I erforderlich.

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

10.3 Umweltbericht

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

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

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

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

11 VERFAHRENSHINWEISE

Der Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Deckblatt mit der Nr. 31 wurde am 28.03.2020 gefasst.

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgt am ____.

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

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

Nachbarkommunen:

- Stadt Abensberg
- Markt Bad Abbach
- Gemeinde Hausen
- Gemeinde Ihrlerstein
- Markt Langquaid
- Stadt Neustadt an der Donau
- Gemeinde Saal an der Donau

In allen nicht angesprochenen Belangen bleibt der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim mit den Deckblättern Nr. 01 bis 30 unberührt.

12 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

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

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

GESETZE

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

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

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

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

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

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

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

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

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

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

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

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

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

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

GUTACHTEN

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

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

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

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

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

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