

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

ALTSTADT

GEMEINDE

ABENSBERG

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Abensberg
Münchener Str. 14
93326 Abensberg

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: 12.10.2026 - Vorentwurf

Projekt Nr.: 25-1713_BBp



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	8
3.1	Veranlassung	8
3.3	Bestand.....	9
3.4	Entwicklung.....	10
4	VERFAHRENSVERMERKE.....	11
5	RAHMENBEDINGUNGEN	12
5.1	Rechtsverhältnisse	12
5.2	Umweltprüfung	12
5.3	Planungsvorgaben.....	13
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm	13
5.3.2	Regionalplan	13
5.3.4	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	14
5.3.5	Arten- und Biotopschutzprogramm	14
5.3.6	Biotopkartierung	14
5.3.7	Artenschutzkartierung	14
5.3.8	Schutzgebiete.....	15
5.3.9	Sonstige Planungsvorgaben.....	15
5.5	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	15
5.7	Wasserhaushalt.....	15
5.7.1	Grundwasser	15
5.7.2	Hochwasser	16
5.8	Altlasten	17
5.9	Denkmalschutz	17
5.9.1	Bodendenkmäler	17
5.9.2	Baudenkmäler	18
6	KLIMASCHUTZ	21

BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	22
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	23
8.1	Vorbemerkung.....	23
8.2	Nutzungskonzept.....	23
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	25
9.1	Verkehr	25
9.1.1	Bahnanlagen	25
9.1.2	Straßenverkehr.....	25
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	25
9.1.4	Geh- und Radwege.....	25
9.2	Abfallentsorgung.....	25
9.4	Wasserwirtschaft	26
9.4.1	Wasserversorgung.....	26
9.4.2	Abwasserbeseitigung.....	26
9.5	Energieversorgung	26
9.7	Telekommunikation.....	27
10	BRANDSCHUTZ	28
11	IMMISSIONSSCHUTZ.....	29
11.1	Verkehrslärm.....	29
11.2	Sport- und Freizeitlärm.....	29
11.3	Gewerbelärm.....	29
11.4	Landwirtschaftliche Immissionen	29
12	FLÄCHENBILANZ	30
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	30

VERWENDETE UNTERLAGEN

14	QUELLEN	31
----	---------------	----

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Abensberg ist raumordnerisch der Region 11 (Regensburg) zuzuordnen mit zentraler Lage im Landkreis Kelheim. Der Stadt Abensberg kommen als Mittelzentrum mittelzentrale Versorgungsfunktionen im Dienstleistungsgewerbe und Einzelhandel zu.

Durch die infrastrukturell gute Anbindung an Regensburg (A 93), Kelheim (B 16) und Neuburg a. d. Donau hat die Stadt Abensberg innerhalb des Raumes Kelheim und Regensburg mit weiteren Entwicklungssteigerungen zu rechnen.

Das Planungsgebiet selbst umfasst den Kernbereich, das Stadtzentrum.

Übersichtskarte



Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Lageplan des Bebauungsplanes

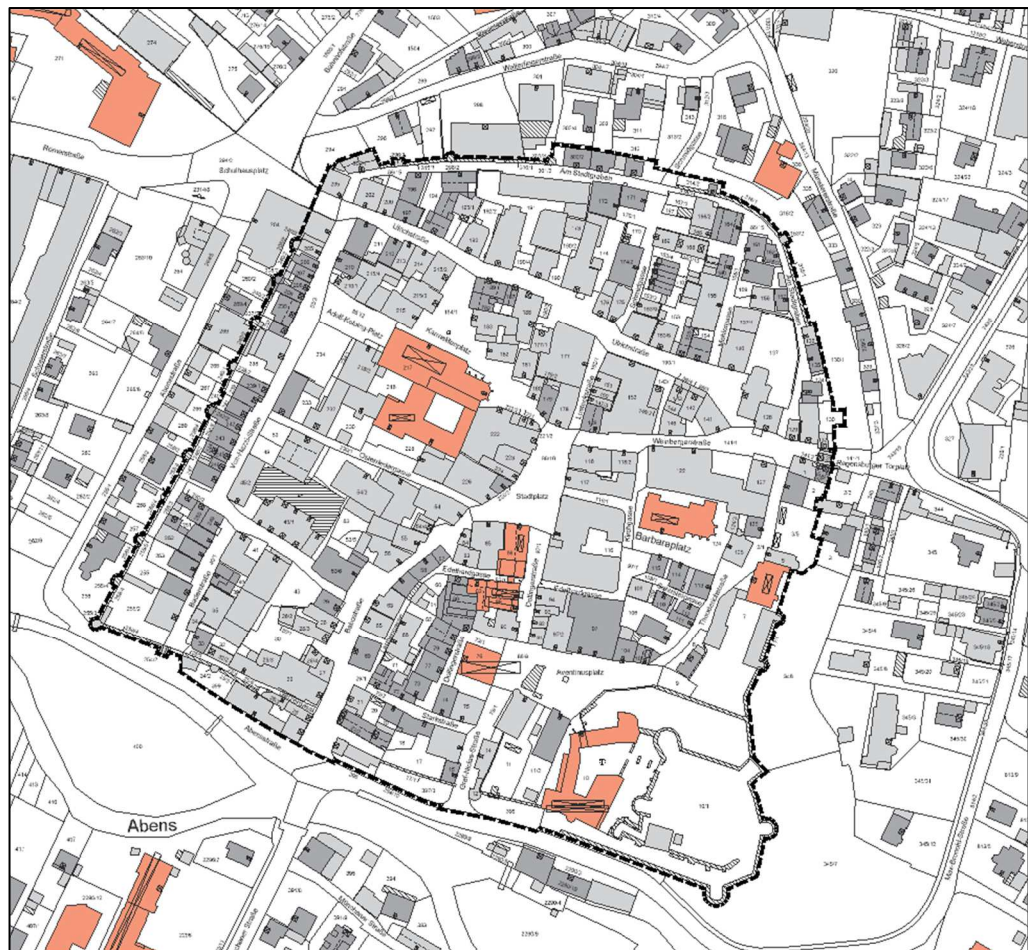


Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Altstadt“ erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flurnummern

1, 2, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 41, 43, 45, 49, 50, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 65, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 97, 104, 105, 106, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 134, 135, 136, 137, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 159, 160, 161, 162, 164, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 194, 196, 197, 200, 202, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 217, 218, 221, 222, 223, 224, 226, 228, 230, 232, 233, 234, 235, 237, 238, 239, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 249, 250, 251, 252, 253, 255, 295, 396, 399, 2/1, 10/1, 17/1, 29/1, 30/1, 11/2, 21/2, 28/2, 25/3, 26/3, 28/3, 25/4, 26/4, 3/5, 25/5, 25/5, 25/6, 245/1, 153/10, 338/5, 108/1, 116/1, 118/2, 124/3, 137/1, 141/1, 141/2, 143/1, 146/2, 147/3, 152/1, 153/13, 153/2, 153/3, 153/4, 153/5, 153/9, 155/1, 155/2, 166/2, 167/1, 170/1, 174/2, 177/1, 179/2, 184/1, 190/1, 190/2, 190/3, 190/4, 192/2, 193/1, 202/1, 210/1, 215/2, 215/3, 215/4, 218/2, 221/2, 222/2, 225/2, 230/1, 234/1, 238/2, 239/1, 242/2, 248/2, 250/2, 255/2, 255/5, 258/3, 258/4, 258/4, 258/5, 298/2, 301/2, 302/2, 314/2, 316/1, 316/1, 316/1, 32/2, 34/2, 397/3, 40/1, 45/1, 45/2, 53/3, 53/5, 53/6, 54/3, 54/4, 73/1, 75/1, 75/2, 86/10, 86/12, 86/15, 86/15, 86/3, 86/4, 86/8, 87/1, 97/1, 97/1, 97/2, 398, 254/2, 255/3, 255/4, 258/4, 237/2, 240/2, 208/2, 205/2, 296/2, 316/1, 163/2, 7/1 der Gemarkung Abensberg mit einer Fläche von 97.053 m².



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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Die Stadt Abensberg beabsichtigt mit der vorliegenden Planung den Bereich der historischen Altstadt planungsrechtlich neu zu regeln und in diesem Zusammenhang städtebaulich zu ordnen.

Der Altstadtbereich von Abensberg unterliegt dabei wie viele vergleichbare Städte einem weiter fortschreitenden Strukturwandel im Hinblick wirtschaftlicher und sozialer Veränderungen, der sich vor allem auch auf den Rückgang des stationären Einzelhandels und den Anstieg des Online-Handels begründen lässt.

Konsequenzen dieser Entwicklungen zeigen sich in Bezug auf einen zunehmenden Leerstand, Vermarktungsschwierigkeiten sowie Anträgen zu baulichen Umnutzungen, die den Erhalt der Innenstädte zunehmend gefährden.

Die klassische Handelsnutzung verliert im Ergebnis zunehmend an Bedeutung, daher sieht sich die Stadt Abensberg dazu veranlasst, diese Veränderungen fachlich zu begleiten, damit eine Entwicklung in Richtung von „Mixed-Use-Konzepten“ für Handel, Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie sowie Freizeitnutzungen gelingt und miteinander verknüpft werden können.

Um diese Veränderungen sinnvoll und erfolgreich gestalten zu können, erfordert es neue Nutzungskonzepte, die kommunale Vorgaben mit den Anforderungen von Investoren, Einzelhändlern und Projektentwicklern vereinbaren lässt.

Wesentliche Zielsetzung ist es dabei, den ursprünglichen sowie vorhandenen Charakter des Altstadtbereiches zu erhalten und vorrangig im Hinblick der zukünftig baulichen Nutzungen zu definieren. Hierfür ist es von maßgeblicher Bedeutung notwendige Vorgaben zu treffen, damit der Stadt ein Planwerk als Leitlinie für die zukünftige Entwicklung zur Verfügung steht.

Dieses Planwerk beabsichtigt die Stadt nun in Form eines einfachen Bebauungsplanes zu erarbeiten. Dieser soll sich auf die wesentlichen Anforderungen und Aspekte der Bau- und Nutzungsstruktur beschränken und gezielt diese Anforderungen abarbeiten. Demzufolge beabsichtigt die Stadt weiterhin die Zulässigkeit von Vorhaben an der Umgebungsbebauung zu orientieren und diese entsprechend den Vorgaben des § 34 BauGB der Innenentwicklung unterzuordnen. Städtebaulich sieht die Stadt hierfür keine zwingende Notwendigkeit, planungsrechtlich einzugreifen und zusätzliche Regelungen zu veranlassen.

3.3 Bestand

Das Gebiet der Altstadt von Abensberg ist bereits vollständig bebaut und erschlossen und befindet sich zentral im Innenstadtbereich von Abensberg. Es ist von einer grundlegenden Mischnutzung geprägt.

Erdgeschossig befinden sich überwiegend Einzelhandelsnutzungen, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungen, aber auch Wohnnutzungen. In den Obergeschossen befinden sich überwiegend Wohnnutzungen sowie in Teilbereichen auch Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Arztpraxen.

Darüber hinaus befinden sich eine Vielzahl von kommunalen Einrichtungen sowie kulturell genutzten Gebäudestrukturen, die dem Standort zusammen mit der gesamten vorhandenen Baustruktur einen historischen und zentralörtlichen Charakter verleihen mit städtebaulich höchster Wertigkeit.

Zur ausführlichen Dokumentation der gegenwärtigen Bestandslage wurde im Vorfeld der Planungen eine detaillierte Bestandserfassung durchgeführt. Die daraus resultierenden Bestandspläne sind den Anlagen 1 bis 3 zu entnehmen. Sie zeigen die gegenwärtigen Nutzungen im Erdgeschoss bzw. in den darüber liegenden Obergeschossen auf und geben somit einen tatsächlichen Überblick über die aktuell vorhandene Nutzungsstruktur.



Blick auf den „Stadtplatz“



Blick entlang der „Abensstraße“



Blick entlang der „Baderstraße“



Blick auf den „Stadtplatz“ Richtung „Babostraße“

3.4 Entwicklung

Zielsetzung der vorliegenden Planungsmaßnahme ist es, die gesamte Nutzungsstruktur des Altstadtbereiches zu ordnen und notwendige Regelungen zu schaffen, damit auch für die Zukunft der Erhalt der historischen Altstadt in einer sinnvollen sowie städtebaulich verträglichen Struktur erhalten werden kann.

Insbesondere der durch den Strukturwandel der Innenstädte entstandenen Veränderungsprozess für den Einzelhandel, gilt es Nachfolgenutzungen als gebietsverträgliche Lösungen zu definieren. Dabei ist in den vergangenen Jahren festzustellen, dass sich diese Veränderungen vor allem auch in Richtung wohnlicher Nutzungen orientieren, auch in den Erdgeschossesebenen besonders bedeutsamer Lagen im Altstadtbereich.

Die Folge dieser Entwicklungen zeigen sich im Weiteren auch durch die Errichtung erforderlicher Garagenanlagen im Erdgeschoss sowie zusätzlicher Nebenanlagen, die im Ergebnis die Identität der Altstadt maßgeblich beeinflussen und zunehmend negativ verändern. Aus diesen Gründen hat sich die Stadt daher dazu entschieden, diesen Entwicklungen im erforderlichen Maß zu begegnen sowie fachlich zu begleiten. Definiert werden soll daher ein einfacher Bebauungsplan als neue Rechtsgrundlage für den Altstadtbereich. Dieser beschränkt sich dabei auf die Definition der zukünftigen Nutzungsstruktur und gibt zusätzlich Vorgaben zur Gestaltung in Form von örtlichen Bauvorschriften, damit ein bereits in Gang gesetzter Veränderungsprozess im Altstadtbereich so verträglich wie möglich gelingen kann.

Als wesentliche Zielsetzung gilt es im Weiteren Prozess insbesondere die Wohnnutzungen im gesamten Altstadtbereich zu ordnen und dies vor allem in den Erdgeschossesebenen der Gebäude so zu definieren, so dass der Altstadtbereich hierdurch seine Identität als Einzelhandels- sowie kulturelles Zentrum von Abensberg beibehält.

Festgesetzt wird dabei eine gemischt-genutzte Struktur in Form eines „Urbanen Gebietes“ gemäß § 6a BauNVO, damit ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Handel, Dienstleistung sowie gastronomischer und kultureller Einrichtungen in Verbindung wohnlicher Nutzungen ermöglicht werden kann.

Um dies verträglich zu gestalten und auch bereits vorhandenen Bestand rechtlich abzusichern, wurde der gesamte Altstadtbereich in einzelne Quartiersbereiche untergliedert und somit im Hinblick der zulässigen Nutzungen zonierte in folgende Bereiche:

- Zone Ia
- Zone Ib
- Zone II
- Zone III

Diese Regelung des Altstadtbereiches erfolgt somit unter raumstrukturellen Gesichtspunkten als Leitbild einer kompakten Innenstadt mit geschlossenen Baustrukturen. Deshalb ist es weiterhin anzustreben, die bestehende Struktur ausgehend vom Stadtplatz in ihrer handelsbezogenen Funktion zu sichern und wenn möglich weiterzuentwickeln. Eine Revitalisierung und Modernisierung des Handels in der Innenstadt kann daher nur unter diesen besonderen Schutzbedingungen gelingen. Sie sind entscheidend für den Erhalt der Standortattraktivität der Innenstadt als Versorgungs- bzw. Geschäftsstandort gelingen. Den Fortbestand des Handels als Leitfunktion der Innenstadt sowie einer mittelzentralen Versorgungs- bzw. Handelsfunktion der Innenstadt gilt es daher zu wahren.

Zusammenfassend werden in der Planung folgende städtebauliche Gesichtspunkte als maßgebliche Vorgaben definiert:

- Definition des Altstadtbereiches in seiner Außenabgrenzung,
- Umwidmung der Altstadt von einem Kerngebiet zu einem Urbanen Gebiet,
- Regelung der zulässigen bzw. nichtzulässigen Nutzungen in den Quartiersbereichen,
- Definition von Gestaltungsmaßnahmen.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Altstadt“ wurde am _____. gefasst.

Für den Bebauungsplan „Altstadt“ in der Fassung vom _____. wurde in der Zeit vom _____. bis einschließlich _____. das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit wurde durch die Stadt Abensberg in der Sitzung am _____. vorgenommen.

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

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde durch die Stadt Abensberg in der Sitzung am _____. vorgenommen.

Die Veröffentlichungsfrist für den Bebauungsplan „Altstadt“ in der Fassung vom _____. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB dauerte vom _____. bis einschließlich _____.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am _____.

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst den Innerortsbereich des Stadtgebietes Abensberg, für den kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 34 BauGB als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Die am 01.01.2007 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Mit diesen sogenannten Bebauungsplänen der Innenentwicklung soll durch die bauliche Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung von Innerortsflächen ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden.

Der Planungsbereich unterliegt dem § 13a BauGB, da er ein bereits bebautes Gebiet innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhanges umfasst, und wird im Regelverfahren abgewickelt. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, da dieser nur Aussagen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen trifft.

Gegenwärtig existiert für den Altstadtbereich noch eine Sanierungssatzung. Diese läuft zum Ende des Jahres am 31.12.2026 aus. Somit trifft der aktuell in Erarbeitung befindliche Bebauungsplan die zukünftigen Regelungen für den Altstadtbereich.

Im Weiteren ist dann nach Abschluss des Entwicklungsprozesses zum in Aufstellung befindlichen ISEK geplant, das Gebiet der Altstadt wieder in ein Sanierungsgebiet zu überführen.

5.2 Umweltprüfung

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen.

Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, da es sich lediglich um die planungsrechtliche und städtebauliche Neuordnung der Bau- und Nutzungsstruktur im Bereich historische Altstadt handelt und nicht um eine Neuausweisung von Bauflächen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raum- und Landesplanung und der 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 nachgeordneten Regionalplanung präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP bestimmt die Stadt Abensberg zum Mittelzentrum und ordnet sie nach den Gebietskategorien dem *Allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

2.1.3 **Versorgungsauftrag der Zentralen Orte**

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

(G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

2.1.5 **Konzentration von Einrichtungen**

(Z) Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.

2.1.7 **Mittelzentren**

(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

5.1 **Wirtschaftsstruktur**

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

5.3.2 Regionalplan

Die Stadt Abensberg befindet sich in der Region 11 – Regensburg, wobei das Stadtumland zum allgemeinen ländlichen Raum zählt.

Es sind keine konkreten Planungsvorgaben für das Planungsgebiet im Regionalplan vorhanden.

5.3.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Stadt Abensberg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 2001. Darin ist der vorliegende Planungsbereich als Kerngebiet nach § 7 BauNVO dargestellt.

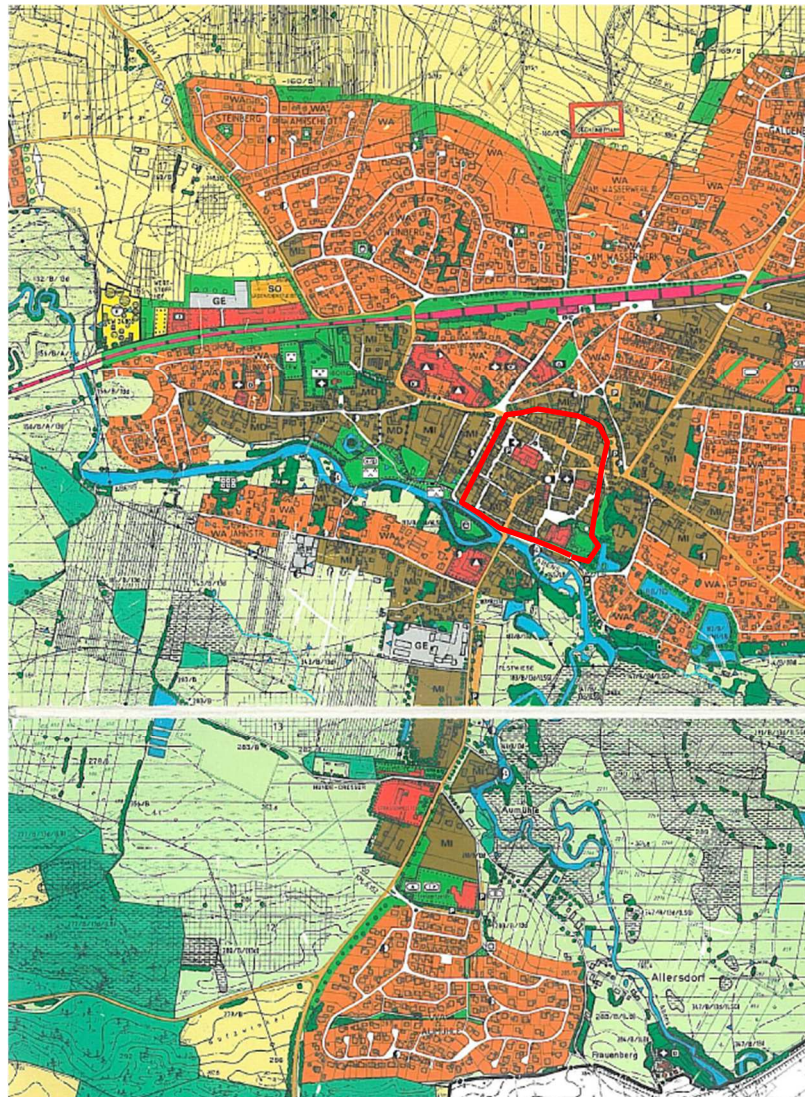


Abbildung: Ausschnitt des rechtskräftigen FNP/LP der Stadt Abensberg. Quelle: Stadt Abensberg; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

5.3.5 Arten- und Biotopschutzprogramm

Die Daten des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) können derzeit nicht abgerufen werden. Diese werden nachgereicht.

5.3.6 Biotopkartierung

Gemäß Biotopkartierung Flachland befinden sich im Planungsbereich und seinem Umfeld keine amtlich kartierten Biotope.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Abens befindet sich das Biotop 7137-0044-001 „Flußlauf der Abens mit angrenzenden Feuchtflächen“.

5.3.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet.

5.3.8 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

5.3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Das Planungsgebiet wurde bei einer Geländebegehung im November 2025 gesichtet. Dabei fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich und der damit anzutreffenden Lebensraumtypen Siedlungen und Gehölze und den Erkenntnissen, welche bei der Geländebegehung erhoben wurden, können nachfolgende Aussagen zum Artenschutz getroffen werden.

Gehölze:

Bei den vorhandenen Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich überwiegend um Einzelbäume zur Straßenraumbegrünung oder Begrünung der nicht überbauten privaten Flächen. Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen konnten nicht festgestellt werden.

Siedlungen:

In Bezug auf den Lebensraumtyp Siedlungen kann ein Vorkommen von Gebäudebrütern (z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Turmfalke, Hausrotschwanz) oder von Fledermäusen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich sind einige alte Gebäude vorzufinden. Dennoch konnten bei der Ortseinsicht keine undichten Fensterläden oder kaputte Fensterscheiben ausgemacht werden, wodurch ein Vorkommen recht unwahrscheinlich aber nicht vollkommen auszuschließen ist. Bei Abriss oder umfangreichen Umbauten könnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o. g. Artengruppen im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG betroffen sein.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen, wodurch keine Geländemodellierung notwendig wird.

Fazit

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen finden Gehölzrodungen und Abrissarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Sommerquartierszeit von Fledermäusen im Zeitraum von 01. November bis 28./29. Februar (nach § 39 (5) BNatSchG bzw. Art. 16°(1) BayNatSchG) statt oder nach Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und erst nach Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung. Unter Einhaltung dessen wird davon ausgegangen, dass der Tötungsverbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt wird.

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 Grundwasser

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

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

5.5.2 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Der Planungsbereich liegt im südlichen Rand teilweise innerhalb eines amtlichen festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (www.lfu.bayern.de) liegt der südliche Rand des Geltungsbereiches außerdem innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100.

Teilbereiche des südlichen Geltungsbereiches, Baderstraße, teilweise Babostraße sowie das Gerzergassl, liegen außerdem innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem, das deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt. Auch nach Umsetzung aller Schutzmaßnahmen verbleibt hier ein Risiko. Die Darstellung des HQextrem dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen in diesem Bereich mit Überflutungen zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen zu informieren.

Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Abens dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden (§78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG).

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Abens ist nur mehr eingeschränkt zulässig (78 c Abs.2 WHG).

Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* ist entlang der *Abens* ein wassersensibler Bereich festgestellt.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation und Starkregensituation

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Veränderung an der bestehenden Situation hervorgerufen. Daher geht auch keine negative Beeinflussung auf den Hochwasserabfluss und keine Verschärfung einer Hochwassersituation aus.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

5.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Diese Feststellung bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen gekommen sein. 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.

Nachstehend aufgeführte Bodendenkmäler werden vom Geltungsbereich tangiert (Online-Abfrage BayernAtlas am 14.10.2026):

Lfd. Nr.	Denkmalnummer	Beschreibung
1	D-2-7137-0002	Frühmittelalterliches Reihengräberfeld.
2	D-2-7137-0242	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Karmeliten-Klosters mit der ehem. Karmeliten-Klosterkirche „Unsere Liebe Frau in Abensberg“, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.
3	D-2-7137-0246	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Abensberg.
4	D-2-7137-0247	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Barbara in Abensberg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen sowie der aufgelassene historische Ortsfriedhof.
5	D-2-7137-0248	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses in Abensberg, zuvor mittelalterliche Burg.
6	D-2-7137-0249	Untertägige Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Abensberg.
7	D-2-7137-0250	Untertägige Befunde im Bereich des abgebrochenen Abenstores der spätmittelalterlichen Befestigung von Abensberg.
8	D-2-7137-0251	Untertägige Befunde des abgebrochenen Aunkofener Tores der spätmittelalterlichen Befestigung von Abensberg.
9	D-2-7137-0252	Untertägige Befunde im Bereich des Regensburger Tores der spätmittelalterlichen Befestigung von Abensberg.
10	D-2-7137-0272	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Abensbrücke in Abensberg.

Hinweise:

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 7.1 BayDSchG hinzuweisen.

5.7.2 Baudenkmäler

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

Im Geltungsbereich sind nachstehend gelistete Baudenkmäler registriert (Online-Abfrage BayernAtlas am 14.10.2026):

Lfd. Nr.	Denkmalnummer Adresse	Beschreibung
1	D-2-73-111-7 Aventinusplatz 2	Sog. Freihaus, Eckhaus, mächtiger dreigeschossiger Satteldachbau mit Schleppgauben und polygonalem Eckturm, 17./18. Jh., auf spätmittelalterlicher Grundlage, Nischenfigur Patrona Bavariae, Holz, um 1720.
2	D-2-73-111-8 Aventinusplatz 4	Ehem. zum Schloss gehörige Wirtschaftsgebäude, zweigeschossiger Steildachbau mit zweigeschossiger Auslucht, wohl 16./17. Jh., ausgebaut zum Wohnhaus um 1930/40.
3	D-2-73-111-9 Aventinusplatz 6	Schloss Abensberg; Burg 1256; Hauptburg nach den Zerstörungen des 30jährigen Krieges nur Reste des 13./14. Jh. Erhalten, Reste der Ringmauern und Flankierungstürme; Zwinger; Brücke; Landgericht; Schloss; teilweise 16./17. Jh. Und 18./19. Jh.
4	D-2-73-111-10 Aventinusplatz	Denkmal, Standfigur des Geschichtsschreibers Johann Turmayr, gen. Aventinus (1477-1534), in Renaissancetracht und Denkerpose, auf Postament mit Inschrift, Stufensockel, 1861 von Maximilian Puille.
5	D-2-73-111-11 Babostraße 4	Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger traufständiger Kleinbau mit Flachdach und Ziergiebel, 16./17. Jh., Fassadengliederung in Neorenaissanceformen, 2. Hälfte 19. Jh.
6	D-2-73-111-12 Babostraße 2	Bürgerhaus, stattlicher dreigeschossiger Satteldachbau mit geknicktem Schweifgiebel und Putzstreifengliederung, 17./18. Jh.
7	D-2-73-111-13 Babostraße 8	Ehem. Gasthaus Betzlbräu, zweigeschossiger Steildachbau mit Schleppgauben, dreipassförmige Aufzugsluke im Giebel, traufständiger Flügel mit Torbogen, 18. Jh., Anfang 20 Jh. Barockisierend erneuert.
8	D-2-73-111-14 Babostraße 11	Wohn- und Geschäftshaus, aus zwei gestaffelten Giebelbauten des 17./18. Jh. Bestehend, zweigeschossig mit Satteldächern, zweigeschossiger Eckerker, Putzstreifengliederung im Giebelbereich, Jugendstilfassade von 1909
9	D-2-73-111-15 Babostraße 15	Ehem. Zoll- und Waaghaus, kleiner eingeschossiger Zweiflügelbau mit Satteldach, Zwerchgiebel mit Zinnen, neugotisch, wohl 1907; Wappentafel von 1348 im Südgebiet.
10	D-2-73-111-20 Barbaraplatz 1	Kath. Pfarrkirche St. Barbara, dreischiffige Hallenkirche mit Satteldach, mit eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor und Chorflankenturm, 2. Hälfte 15. Jh., Turmaufbau mit Pilastrierung und Spitzhelm barock, 1762; mit Ausstattung
11	D-2-73-111-21 Barbaraplatz 2	Ehem. Handwerkerhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, 18./19. Jh.
12	D-2-73-111-25 Dollingerstr. 6	Apotheke, Eckhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, Schulterbogen-Öffnungen im EG, nach Norden zurücktreppender Anbau mit Schleppdach, Türsturz bez. 1747.
13	D-2-73-111-26 Dollingerstr. 18	Sog. Herzogskasten, jetzt Stadtmuseum, mächtiger dreigeschossiger Steildachbau mit spitzbogigem Portal und spitzbogigen Aufzugsöffnungen, spätmittelalterlich.

14	D-2-73-111-27 Stadtplatz 1	Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit spätklassizistischer Fassadengliederung, nach Mitte 19. Jh.
15	D-2-73-111-31 Adolf-Kolping-Platz 1	Ehem. Karmeliten-Kloster; Ehem. Karmeliten-Klosterkirche Unsere Liebe Frau, dreischiffige Pfeilerbasilika mit Steildach und eingezogener Kastenchor, 1. Hälfte 15. Jh. Barockisiert 1710/11, Erweiterung nach Osten durch Sakristei, in der Achse des Chors, Saalbau mit Steildach und äußeren Strebenpfeilern, dreiseitig geschlossen, 1710 ff.; mit Ausstattung; Josephskapelle, vom Ostjoch des südlichen Seitenschiffs ausgehend mit der Ostseite und den Westflügel des Kreuzgangs angelehnt, longitudinaler Saalbau mit Satteldach, 1697; Kreuzgang, über annähernd quadratischem Grundriss, mit Rippengewölben, 2. Hälfte 14. Jh., südlich an den Chor anstoßend; Klostergebäude, Längstrakte mit Walmdächern, Westflügel dreigeschossig mit Schweifgiebel, Südflügel, dreigeschossig mit übergiebeltem Risalit, 17./18. Jh.
16	D-2-73-111-32 Karmelitenplatz 9	Bürgerhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzstreifenrahmung, im Kern 18. Jh.
17	D-2-73-111-33 Karmelitenplatz 11	Bürgerhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit kastenförmigem Eckerker, Aufzugsarm im Giebel, darunter Aufzugsöffnungen, 18. Jh.
18	D-2-73-111-41 Osterriedergasse 12	Ehem. Klosterbäckerei, zweigeschossiger Walmdachbau, mit mittlerem Putzband und ausgekehlter Ecke, 17./18. Jh.
19	D-2-73-111-44 Stadtplatz 1	Rathaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit spitzbogigen Fenster- und Türöffnungen im EG, spätgotisch, Renaissance-Wellengiebel und barocker Dachreiter, umgebaut und erneuert 1926
20	D-2-73-111-45 Stadtplatz 2	Gasthof und ehem. Brauerei Kuchlbauer, langgestreckter, dreigeschossiger, unregelmäßiger Gruppenbau mit Satteldächern und Zwerchgiebel, zwei- und dreigeschossige Rückgebäude mit Mansard- und Walmdächern, Neurenaissance, nach 1904.
21	D-2-73-111-46 Stadtplatz 3	Bürgerhaus, stattlicher dreigeschossiger Satteldachbau mit reicher Putzgliederung, 17. Jh., Mitte 19. Jh. Überarbeitet; Rückgebäude, zweigeschossiger Bau, gleichzeitig.
22	D-2-73-111-47 Stadtplatz 4	Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Satteldachbau, 2. OG und Treppengiebel 1861, Kernbau wohl barock
23	D-2-73-111-48 Stadtplatz 13	Erinnerungstafel, am Standort des ehem. Geburtshauses von Johann Turmayr, gen. Aventinus (1477-1534), 1877.
24	D-2-73-111-49 Stadtplatz 15	Sog. Silberkramerhaus, Bürgerhaus, zweieinhalbgeschossiger Satteldachbau mit reichem Treppengiebel und polygonalem Eckerkerturm, neugotisch, 1853, im Kern 16./17. Jh.; Muttergottesfigur mit Baldachin, 1853 von Gallus Weber
25	D-2-73-111-52 Starkstraße 7	Wohnhaus, ehem. Handwerkerhaus, traufständiger und zweigeschossiger Satteldachbau, 1622, Dach 1701, Überformungen in der 1. Hälfte 19. Jh.
26	D-2-73-111-55 Theoderichstr. 11	Pfarrhof, dreiflügeliger zweigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach, Seitenflügel mit Walmdach und korbbogiger Toreinfahrt, wohl Ende 18. Jh.; Wirtschaftsgebäude, zweigeschossiger traufständiger Bau mit Greddach zur Hofseite; Rest der Stadtmauer und zwei Schalentürme, spätmittelalterlich, in den Bau des Pfarrheims einbezogen.
27	D-2-73-111-57 Ulrichstraße 37	Gasthof, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit zweigeschossiger Auslucht nach Westen, bez. 1792
28	D-2-73-111-60 Von-Hazzi-Str. 14	Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Halbwalmdachbau, in die Stadtmauer eingestellt, 1. Hälfte 19. Jh.
29	D-2-73-111-63 Weinbergerstr. 2	Bürgerhaus, ehem. Gasthaus, Eckhaus, stattlicher dreigeschossiger Satteldachbau mit Giebel zum Stadtplatz, mit drei einge-

		schossigen Konsolerkern, um die Mitte des 19. Jh. Gotisierend erneuert, im Kern 16./17. Jh.; Inschrifttafel am Westerker zum Gedenken an den Würzburger Weihbischof Stephan Weinberger
30	D-2-73-111-66 Weinbergerstr. 10	Wohnhaus, ehem. Schmiede, zweigeschossiger Eckbau mit Satteldach und Schweifgiebel, zu beiden Traufseiten Zwerchgiebel, Konsolbalkon zur Ostseite, neubarock um 1905.
31	D-2-73-111-67 Weinbergerstr. 14a	Regensburger Tor, dreigeschossiger Torturm mit Satteldach und segmentbogiger Durchfahrt, spätmittelalterlich (genannt 1399), 1972 verändert.
32	D-2-73-111-68 Weinbergerstr. 17	Ehem. Wohnhaus, schmaler dreigeschossiger Massivbau im Anschluss an das Regensburger Tor, Flachdach mit Zinnenbrüstung, 18./19. Jh.; einbezogene teile der Stadtmauer, 13./14. Jh.
33	D-2-73-111-89	Stadtbefestigung, Anlage des Berings in der 2. Hälfte 14. Jh., ehem. Angeblich durch 32 Türme verstärkt, verbunden mit der Burgbefestigung in der Südostecke der Stadt, hier die Außenbefestigungsmauern und Flankierungstürme der Burg, auf das 13. Jh. Zurückgehend: Ringmauer, unregelmäßiges Bruchsteinmauerwerk, Mauerreste erhalten.
34	D-2-73-111-90 Weinbergerstr. 4	Ehem. Brauerei, später Weinhandlung Eckhaus, zweigeschossiger traufständiger Walmdachbau mit rundbogig abschließenden Lanzettfenstern im EG, im Kern 17. Jh., Veränderungen des 19. Und frühen 20. Jh.

6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des globalen Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert. So sollen u.a. die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 um 80 - 95 % gesenkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, muss jede einzelne Kommune dieser Vision nachstreben, eine klare Strategie verfolgen und die entsprechenden Maßnahmen ergreifen. Denn in den Kommunen wird zum einen 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. Aus diesem Grund kommt den Kommunen bei der Umsetzung der Energiewende eine herausragende Rolle zu.

Die Stadt Abensberg misst der Energiewende und dem Klimaschutz große Bedeutung zu. Die Stadt Abensberg bemüht sich seit rund 25 Jahren um eine ganzheitliche Energiereduzierung. Die Stadt investierte in großem Umfang, um die Grundlagen für ein klimafreundliches und nachhaltiges Wirtschaften zu schaffen. Weitreichende Erfolge konnten bereits erzielt werden: der CO₂-Ausstoß wurde drastisch reduziert, der Stromverbrauch und die Heizkosten sind gesunken. Die Stadt verfolgt als Ziel, bis zum Jahr 2030 vollkommen energieautark zu sein.

BEBAUUNGSPLAN

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Stadt Abensberg beabsichtigt mit vorliegender Maßnahme den Bereich der Altstadt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung städtebaulich zu regeln und neu zu ordnen.

Ziel ist es dabei im Ergebnis, den Charakter der Altstadt grundsätzlich zu wahren und zu erhalten und nach Möglichkeit im Hinblick einer zukünftigen Nutzung so zu gestalten, dass auch der bereits in Gang gesetzte Strukturwandel der Innenstädte so verträglich wie möglich gelingen kann. Dieser Veränderungsprozess bedarf einer fachlichen Begleitung und die Stadt Abensberg versucht dabei die Entwicklung der Altstadt auch so attraktiv wie möglich zu machen.

Ebenso ist es von maßgeblicher Bedeutung in Bezug auf die künftige Nutzungsstruktur entsprechende Vorgaben zu treffen und insbesondere den Standort sowie den gesamten Altstadtbereich zukünftig auf eine Nutzungsänderung hin von einem Kerngebiet als MK nach § 7 BauNVO, auf ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO auszurichten.

Stadtkerne dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur und ermöglichen es den Kommunen, zentral-örtliche Standorte wie die Altstadt von Abensberg, auf diese Zielsetzungen explizit auszurichten. Dies ist fachlich als durchaus erforderlich zu beurteilen, um das Stadtzentrum in Bezug auf die Gemengelage von Handelsbetrieben und sonstigen wirtschaftlichen Einrichtungen abzusichern und ein abdriften in andere Nutzungen, insbesondere von störenden Einrichtungen zu schützen bzw. zu unterbinden.

Ebenso gilt es den wohnlichen Gebrauch eines Innenstadtbereiches dahingehend zu ordnen, dass sich dieser mit den vorgenannten Zielsetzungen vereinbaren lässt und aufeinander abgestimmt funktioniert. Aus diesem Grund werden Wohnnutzungen am Standort für grundlegend zulässig erklärt, um auch das Stadtzentrum angemessen als Wohnstandort auszubauen.

Zusätzlich definiert wird hierfür jedoch, die wohnlichen Nutzungen gegenüber den sonstigen Einrichtungen nicht zu bevorzugen und zu überdimensionieren. Ebenso werden diese als Erdgeschossnutzungen im Bereich von Geschäftslagen für unzulässig erklärt und sollen erst ab dem 1. Obergeschoss umgesetzt werden können.

Auf die hierzu getroffene Zonierung der Altstadt wird Bezug genommen. Diese ist auf die betreffenden Straßenfronten des Altstadtbereiches ausgerichtet und sichert somit eine gebietsverträgliche Entwicklung ab, an der sich die orientieren gilt.

Im Weiteren trifft der Bebauungsplan Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Entwicklungen in einem beschränkt notwendigen Maß und ersetzt somit zukünftig die Ortsgestaltungssatzung der Stadt für den Altstadtbereich.

Insgesamt ist die Stadt Abensberg derzeit intensiv damit beschäftigt, den innerörtlichen Bereich der gesamten Stadt über ein städtebaulich integriertes Entwicklungskonzept (ISEK) sowie über ein Klimaschutzkonzept (KSK) zu überplanen und hierfür Möglichkeiten für eine zukünftige Stadtentwicklung aufzuzeigen.

Darüber hinaus wird zudem für das gesamte Stadtgebiet von Abensberg ein neuer Flächennutzungs- und Landschaftsplan erarbeitet, in dem eine Gesamtentwicklung der Stadt für die Zukunft als Leitlinie ausgearbeitet wird.

Zusammen mit diesem Bauleitplan sowie den vorgenannten Planungsmaßnahmen, beabsichtigt die Stadt nun wichtige und notwendige Maßnahmen für eine zukunftsfähige Entwicklung von Abensberg zu erarbeiten, die insbesondere in einem engen Austausch mit der Städtebauförderung der Regierung von Niederbayern einhergehen.

Daraus resultierend können dann einzelne Maßnahmen zur Umsetzung in Gang gesetzt werden, um dies als wichtigen Bestandteil des fortschreitenden Entwicklungsprozesses der Stadt im Zuge des Strukturwandels zu gewährleisten.

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Vorbemerkung

Wesentlicher Inhalt des Bauleitplanes ist die Regelung der Art der baulichen Nutzung. Im Zuge der Planung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

8.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung Zonen I, II, III

Die Ausprägung der Zonen I bis III ist nun ausschließlich auf Kerngebiet (MK) entsprechend § 7 BauNVO ausgerichtet. Vorrangig gilt es hier, wie unter dem städtebaulichen Konzept bereits beschrieben, die Nutzungen für Handelsbetriebe sowie zentralörtlicher Einrichtungen für u. a. die Wirtschaft, der Verwaltung sowie der Kultur, etc. zu ermöglichen.

Zone Ia (Stadtplatz–nördliche Dollingerstraße):

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank-/ Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude sowie Wohnungen im Erdgeschoss zu den betreffenden Straßenfronten ausgerichteten Gebäude- und Fassadenbereichen,
- Garagen und Nebenanlagen zu den betreffenden Straßenfronten ausgerichteten Gebäude- und Fassadenbereichen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art, außer Discotheken.

Zone Ib (nördliche Babostraße–Weinbergstraße–Lusteckstraße– raf-Niclas-Straße)

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank-/ Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Garagen und Nebenanlagen zu den betreffenden Straßenfronten ausgerichteten Gebäude- und Fassadenbereichen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art, außer Discotheken.

Zone II (Baderstraße-Von-Hazzi-Straße-Adolf-Kolping-Platz-Ulrichstraße-Kamelitenplatz-südliche Babostraße-Aventinusplatz-Theoderichstraße):

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank-/ Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Garagen und Nebenanlagen mit max. 1/3 der Gebäudelänge zu den betreffenden Straßenfronten ausgerichteten Gebäude- und Fassadenbereichen,
- Garagen und Nebenanlagen mit max. 50% der Gebäudegrundfläche

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Garagen und Nebenanlagen mit mehr als 1/3 der Gebäudelänge zu den betreffenden Straßenfronten ausgerichteten Gebäude- und Fassadenbereichen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art, außer Discotheken.

Zone III (südliche Gerzengassl-Von-Hazzi-Straße-(vor Tiefgarage) Osterriedergasse-Laubengasse-Dollingerstraße-Starkstraße-Edelhardgasse-Schustergasse-Kirchgasse-Barbaraplatz-Schmidgasse-Mahlergasse-Am Stadtgraben)

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank-/ Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Garagen und Nebenanlagen.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art, außer Discotheken.

Die nicht zulässigen baulichen Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt keine geeigneten Entwicklungen im Geltungsbereich dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Auf die hierzu getroffenen Aussagen und Erläuterungen unter Ziffer 3 Ziel und Zweck der Planung sowie unter Ziffer 7 Städtebauliches Konzept wird verwiesen.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Der Bahnhof der Stadt Abensberg befindet sich in einer Entfernung von etwa 280 m in nördlicher Richtung zum Geltungsbereich. Hier besteht ein Anschluss Richtung Regensburg sowie Richtung Ingolstadt.

9.1.2 Straßenverkehr

Der Geltungsbereich ist über das innerstädtische Straßennetz angebunden.

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Abensberg ist durch die VLK (Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim) und den RBO (Regional-Bus-Ostbayern) an das vorhandene Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich südlich angrenzend (Abensberg E-Werk/Zentrum).

9.1.4 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege sind im näheren Umfeld nur abschnittsweise ausgewiesen und bilden damit kein zusammenhängendes Streckennetz. Der fußläufige Verkehr spielt angesichts der verkehrsberuhigten Situation im gesamten Altstadtbereich und angesichts zu überbrückender Distanzen eine größere Rolle, ansonsten nimmt er eher eine untergeordnete Stellung ein.

9.2 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Abfuhrunternehmen. Aufgrund geltender Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist. Auf den einzelnen Grundstücken sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen, andernfalls ist der Müll an die nächste anfahrbare Müllsammelstelle zu bringen. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden. Bezüglich des im Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfalls wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen.

Hinweise:

Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hingewiesen. Der Müll kann nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn

- die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze selbst einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
- Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
- Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
- die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

9.3 Wasserwirtschaft

9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die städtischen Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Abensberg sichergestellt.

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich geschieht im Mischsystem.
Das Abwasser wird der Kläranlage Abensberg zugeführt.

9.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung wird durch die *Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Altdorf* gewährleistet.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches 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.

9.6 Telekommunikation

Deutsche Telekom

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

Deutschen Telekom Technik GmbH, Netzproduktion GmbH T NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der *Bauherren-Hotline – 0800 33 01903* – angezeigt werden.

Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- im Zuge von Planungen zu berücksichtigen ist, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Vodafone GmbH

Bei konkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über ihren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

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.

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 Feuerwehruzufahrten 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

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen und unterliegt somit bereits entsprechenden Lärmimmissionen. Weitere Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehr sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

11.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im näheren und weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

11.3 Gewerbelärm

Störende Gewerbebetriebe sind innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden.

11.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Der Geltungsbereich ist von keinen landwirtschaftlichen Immissionen betroffen.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	97.053
Zone Ia	7,0	6.818
Zone Ib	8,5	8.243
Zone II	49,4	47.966
Zone III	35,1	34.026

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant und aufgrund der vorliegenden Bestandssituation auch nicht erforderlich.

Sämtliche Grundstücke sind über vorhandene Zufahrten an die angrenzenden, öffentlichen Erschließungsflächen angebunden. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Fernmeldeeinrichtungen

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten und sind im Zuge der nachgeordneten Verfahren durch den jeweiligen Antragsteller bzw. Grundstücksbesitzer zu erbringen.

VERWENDETE UNTERLAGEN

14 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) 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 § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) 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 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) 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

BUNDESBODENSCHUTZ- 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 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) 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 § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) 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

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

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

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND 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 REGENSBURG: <http://www.region-regensburg.de>