

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## GADEN SÜD DECKBLATT NR. 1

STADT ABENSBERG  
LANDKREIS KELHEIM  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



### PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Abensberg  
Stadtplatz 1  
93326 Abensberg

  
1. Bürgermeister

### PLANUNG:

**KomPlan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 16.12.2024





# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

## EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM .....	4
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	7
3.1	Veranlassung .....	7
3.2	Bestand .....	8
3.3	Entwicklung .....	9
4	VERFAHRENSVERMERKE .....	10

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	11
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN .....	12
8.1	Vorbemerkung .....	12
8.2	Nutzungskonzept .....	12
8.3	Höhenentwicklung .....	13
8.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	15
8.5	Mindestgröße der Baugrundstücke .....	16
8.6	Anzahl der zulässigen Wohnungen .....	16
8.8	Innere Verkehrserschließung .....	17
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	17
9.1	Verkehr .....	17
9.2	Abfallentsorgung .....	17
9.3	Wasserwirtschaft .....	17
9.4	Energiewirtschaft .....	17
9.5	Telekommunikation .....	17
10	BRANDSCHUTZ .....	18
11	IMMISSIONSSCHUTZ .....	18
11.1	Verkehrs- / Gewerbelärm .....	18
11.2	Sport- und Freizeitlärm .....	18
11.3	Landwirtschaftliche Immissionen .....	18
12	FLÄCHENBILANZ .....	19
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN .....	20

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG .....	21
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES .....	21
15.2	Geländeverhältnisse .....	21
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....	21
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN .....	22
17.3	Gestaltungs- / Pflegemaßnahmen .....	22
17.3.1	Öffentliche Grünflächen .....	22
17.3.2	Private Grünflächen .....	22
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG) .....	22

## VERWENDETE UNTERLAGEN

19	QUELLEN .....	23
----	---------------	----

## ANLAGEN

Anlage 1: Schemaschnitte M 1:200, Büro KomPlan, Stand 11.09.2024

### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

## EINFÜHRUNG

### 1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Abensberg und der Ortsteil Gaden sind 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ Deckblatt 1 befindet sich an der Erschließungsstraße Hörlbacher Straße am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Gaden, der südöstlich an die Stadt Abensberg anschließt.

#### Übersichtskarte

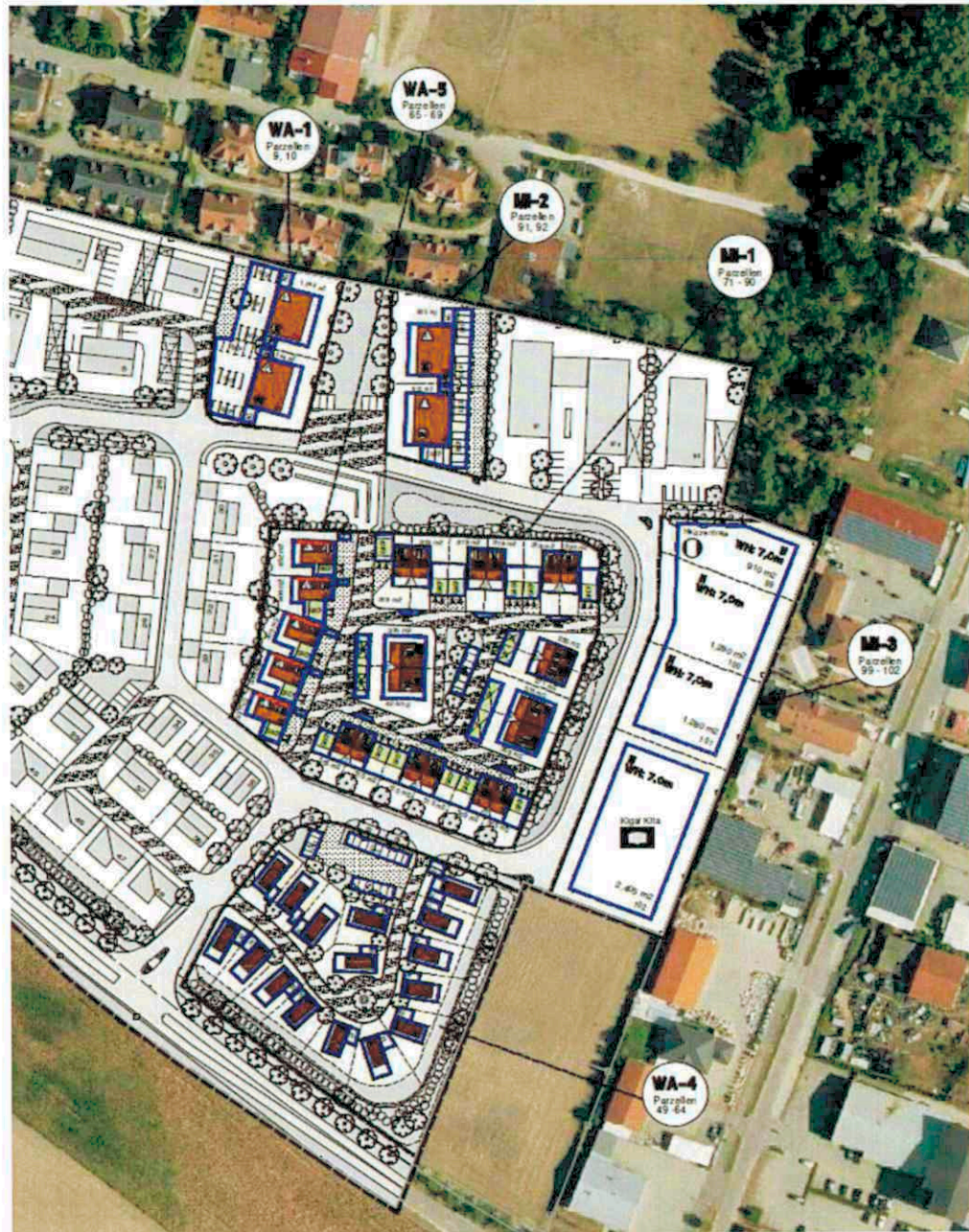


Quelle: [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas); bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

#### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

Lageplan des Deckblattes Nr. 1 des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“



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

Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ – Deckblatt 1 erstreckt sich über das Grundstück mit der Flurnummer 2788 Teilfläche der Gemarkung Abensberg mit einer Fläche von 26.895 m<sup>2</sup>.

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

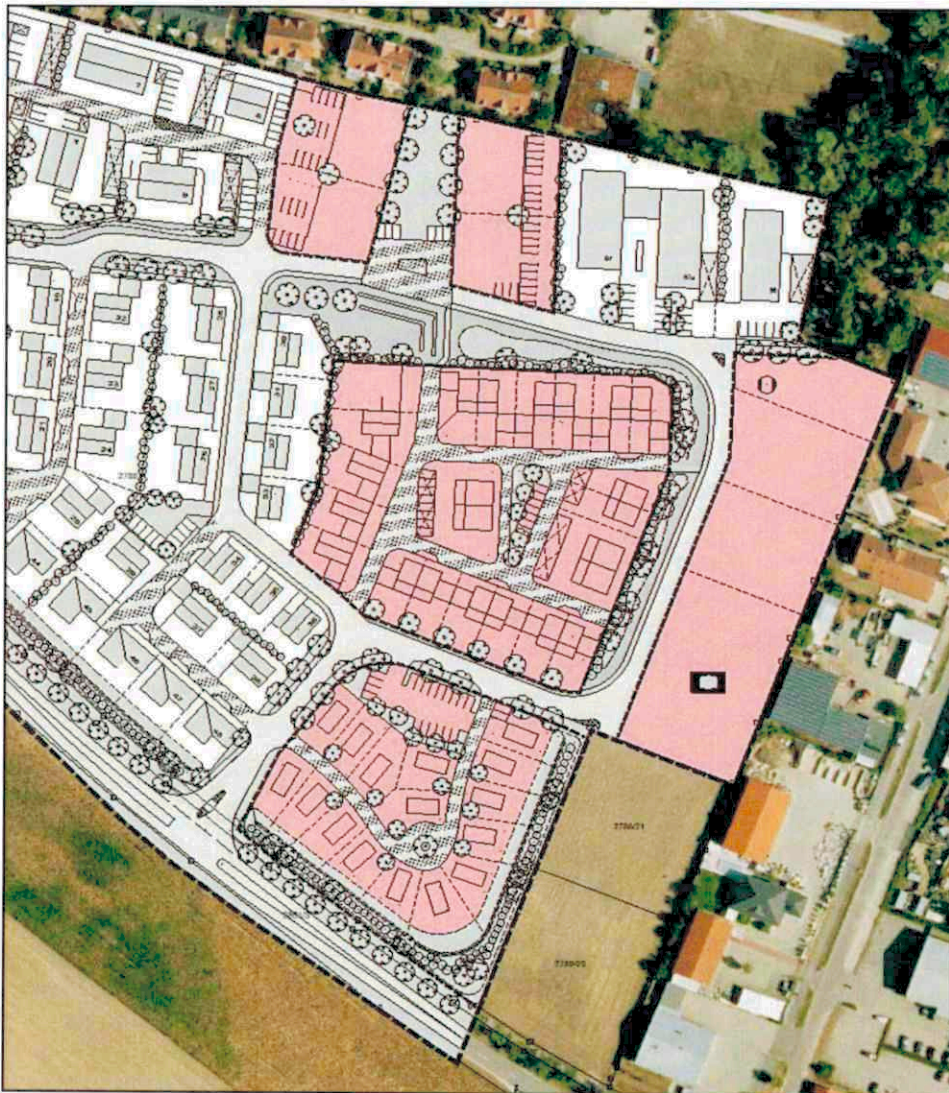
im Norden: Südgrenze des Bebauungsplanes „Ökodorf Gaden“, Fl.Nrn 2787/11, 2787/15, 2787/16, 2787/21, 2787/20, 2787/19, 2787/18, 2787, 2787/3, 2805/2, Gemarkung Abensberg

im Süden: Kreisstraße KEH 7

im Osten: Westgrenze des Bebauungsplans „Industriegebiet Gaden I- Deckblatt Nr. 1“, Fl.Nrn. 2788/20, 2788/21, 2788/24, 2801/54, 2801/2, 2801/49, 2801/57, Gemarkung Abensberg

im Westen: Fl.Nrn. 2788/11, 2788/10, 2788/5, 2788/22, 2788/23 Gemarkung Abensberg

### Lage des Geltungsbereiches



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

### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass für die Erarbeitung vorliegender Planung ist eine teilweise Anpassung der Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet sowie für gemischt nutzbare Flächen in einem Mischgebiet.

Auf Grundlage zwischenzeitlich veränderter Rahmenbedingungen im Hinblick der Vermarktung von Grundstücken für Reihen- und Doppelhäuser ist für Teilbereiche des Siedlungsgebietes „Gaden Süd“ eine Änderung notwendig.

Darüber hinaus ist die Integration einer Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung geplant, die es ermöglicht Bereiche des Gebietes mit Wärme zu versorgen und somit einen angemessenen Beitrag zur zentralen Energieversorgung zu leisten.

Ebenso ist es erforderlich aus Gründen der gestiegenen Anforderungen an die Kinderbetreuung den bis dato angedachten Standort für eine Kinderbetreuungseinrichtung zu erweitern.

Des Weiteren ist es notwendig, aufgrund standardmäßiger Ausführungen von Tinyhaus-Anbietern, die Dachneigung im Bereich der Tinyhäuser ausnahmsweise zu erhöhen.

Aufgrund dieser Anforderungen ist es erforderlich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gaden Süd“ mit einem Deckblatt zu ändern.

Die Änderungen des Bebauungsplanes beinhalten folgendes:

- Ausweisung einer Fläche für Nahwärmeversorgung im MI
- Erweiterung sowie Umverlagerung der Grundstücksfläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung
- Umplanung der Grundstücke von sechs Doppelhaushälften zu fünf Grundstücken für eine flächensparende Einzelhausbebauung mit je einer Wohneinheit
- Umplanung von zwei Hausgruppen mit je einer Wohneinheit in zwei Doppelhausbebauungen für je zwei Wohneinheiten
- Umplanung zweier Parzellen mit Hausgruppen mit je einer Wohneinheit in jeweils ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten mit der Reduzierung der Bauweise auf zwei Vollgeschosse
- Umplanung zweier Parzellen mit Hausgruppen mit je einer Wohneinheit in jeweils ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten

Diese Zielsetzungen werden nun auf Ebene eines Bauleitplanverfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB entsprechend den Zielsetzungen des Baulandmobilisierungsgesetzes in die Wege geleitet, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich innerhalb bereits bebauter Ortsteile befinden.

#### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

### 3.2 Bestand

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Teil des Bebauungsplanes „Gaden Süd“. Bei den Flächen innerhalb des Änderungsgebietes handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen.

Topographisch gesehen ist das Gelände im Großen und Ganzen relativ eben.

#### Fotodokumentation



Nördlich angrenzendes Wohngebiet



Ackerfläche, Zuwegung zum Stillgewässer, Auengebüsch



Ackerfläche, östlich liegende Gewerbebetriebe, Baumreihe entlang KEH 7



KEH 7, Baumreihe, Gehweg



Böschung als nördliche Abgrenzung des Geltungsbereiches, Bestandsgehölze der Nachbaranwesen

Quelle: KomPlan, Ortseinsicht Frühjahr 2021



Grünland, Auengebüsch, Baumreihe

#### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

### 3.3 Entwicklung

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Abensberg weiterhin eine städtebauliche Weiterentwicklung randlich des Ortsteils Gaden. Es soll hierdurch dem bestehenden Wohnungsdruck entgegengewirkt und bauliches Potential geschaffen werden. Es erfolgt eine strukturierte Entwicklung für unterschiedliche Nutzungen für Wohnen, nichtstörendes Gewerbe sowie soziale Entwicklungsflächen. In Verbindung damit steht ein nachvollziehbares und leistungsfähiges Verkehrskonzept. Dabei wird zudem ein Augenmerk auf eine flächensparende Nachverdichtung mit angepassten Grundstücksflächen und unterschiedlichen Zuschnitten gelegt.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ bestehen diesbezüglich keine Abweichungen, in allen nicht angesprochenen Punkten wird hier auf diesen verwiesen.

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme des Deckblattes soll ausschließlich eine an den Bedarf und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Änderung der Bauweise geschaffen werden. Außerdem soll Raum für eine Heizzentrale geschaffen sowie die Größe der Fläche für die Kinderbetreuungseinrichtung angepasst werden.

Dabei werden folgende fachliche Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz.

#### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

#### 4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Deckblatt zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ wurde am 27.06.2024 gefasst.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 30.09.2024 erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2024 bis 22.11.2024.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am 16.12.2024.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bund Naturschutz - Kreisgruppe Abensberg,
- Bayerisches Landesamt für Umwelt,
- Deutsche Post AG,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Telefónica Germany GmbH & OHG,
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG,
- Handwerkskammer,
- Industrie- und Handelskammer,
- Regionaler Planungsverband – Region 11 Regensburg
- Stadtwerke Abensberg
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Wasserversorgung Biburger Gruppe
- Landratsamt Kelheim
  - Abteilung Bauplanungsrecht
  - Abteilung Städtebau
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
  - Abteilung Feuerwehrewesen
  - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
  - Abteilung Abfallwirtschaft kommunal
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern
  - Höhere Landesplanung
  - Gewerbeaufsicht

#### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 basiert im Wesentlichen auf den Bebauungsplan „Gaden Süd“. Durch diese Änderung wird eine teilweise Änderung der Bauweise durchgeführt, die Baustruktur bleibt im Ganzen jedoch erhalten.

Dabei wurden bereits im Vorfeld des Verfahrens Detailabstimmungen mit der Antragstellerseite vorgenommen, um die vorgesehenen Änderungen mit den fachlichen Anforderungen am Standort abgleichen zu können, so dass zukünftige Nutzungen unter den bestmöglichen Voraussetzungen und auch unter Berücksichtigung sämtlicher Restriktionen zur Verfügung gestellt werden können.

Geplant ist eine Änderung der Bauweise für Reihen- und Doppelhäuser, eine Integration einer Heizzentrale, eine Flächenanpassung für die Kinderbetreuungseinrichtung sowie die Anpassung der Dachneigung im Bereich der Tinyhäuser. Dabei wird vor allem auf die sich zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen im Hinblick der Vermarktung der Grundstücke eingegangen. Dennoch soll ein breit gefächertes Angebot von flexiblen Wohnformen bestehen bleiben, um den potentiellen Bauwerbern verschiedene Möglichkeiten in entsprechenden Preissegmenten zu erlauben.

Im Ergebnis wird weiterhin sowohl in Bezug auf die zulässigen Nutzungen, als auch in Bezug auf die Baustruktur und der damit verbundenen Höhenentwicklung, eine schlüssige und städtebaulich verträgliche Entwicklung ermöglicht.

Das Verkehrskonzept, das Entwässerungskonzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers sowie die optimale Be-/ Durchgrünung der Siedlungsentwicklung bleibt wie im Bebauungsplan „Gaden Süd“ unverändert bestehen. Auf die Erläuterung der einzelnen Festsetzungen unter Ziffer 8 der Begründung wird verwiesen.

#### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

## 8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

### 8.1 Vorbemerkung

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

### 8.2 Nutzungskonzept

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist in ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO sowie in ein Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO gegliedert. Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in das WA-1, WA-4 und WA-5, das Mischgebiet gliedert sich in das MI-1 bis MI-3 auf.

Für unzulässig im **Allgemeinen Wohngebiet** erklärt werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Für unzulässig im **Mischgebiet** erklärt werden:

- Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung in Form von Lebensmittel-Discountern, Vollsortimentsbetrieben u.ä.,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art.

Innerhalb des MI wird folgende Teilnutzungsgliederung festgesetzt:

#### **MI-1:**

- Wohngebäude.

#### **MI-2:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts-/ Bürogebäude,
- Schank-/ Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### **MI-3:**

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-/ Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Wohnen nur als untergeordnete Nutzung mit einem Anteil von max. 20 % der Grundstücksfläche.

Die unzulässigen Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt Abensberg keine geeignete Entwicklung an dem vorliegenden Standort im Stadtgebiet dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

#### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ), aber auch die Angaben zur Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen geregelt, um insbesondere auch das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Festgesetzt werden in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des angrenzenden Siedlungsbestandes folgende maximale GRZ und maximale GFZ:

Einzelhaus mit 1-VG im WA-4	max. 0,35	max. 0,35
Einzelhaus mit 2-VG im WA-5	max. 0,35	max. 0,5
Doppelhaus mit 3-VG im MI-1	max. 0,4	max. 0,8
Mehrfamilienhaus mit 2-VG im WA-1 / MI-2	max. 0,5	max. 0,8
Mehrfamilienhaus mit 3-VG im WA-1 / MI-2	max. 0,5	max. 1,0
sonstige Gebäude mit 2 VG im MI-3	max. 0,7	max. 1,0

Die Überschreitung der betreffenden Orientierungswerte bei der GRZ von zulässigen 0,4 auf max. 0,5, bezieht sich somit im Detail auf folgende Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches:

WA-1	Parzelle 9	2-VG	Mehrfamilienhaus
WA-1	Parzelle 10	3-VG	Mehrfamilienhaus

Erforderlich werden diese Überschreitungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten, da sich in diesem Bereich des Wohngebietes eine verdichtete Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern entwickeln soll, die im Hinblick der Grundstücksgrößen sowie der baustrukturellen Entwicklungen, eine Einhaltung der Orientierungswerte mit einer GRZ von max. 0,4 schlichtweg nicht zulassen.

Da sich bei allen Grundstücken in diesem Bereich eine Stellplatzanordnung nur oberirdisch umsetzen lässt, wird im Ergebnis eine GRZ von max. 0,5 zwingend erforderlich.

Im Ergebnis orientieren sich dabei am Standort bauliche Entwicklungen in Anlehnung an bereits vorhandene Baustrukturen im nördlichen Bestandsgebiet. Somit erfolgt im Gebiet eine Entwicklung, die sich in Bezug auf Grund- und Geschossfläche sowie Höhenentwicklung problemlos in das Umfeld einfügt. Negative Auswirkungen sind diesbezüglich nicht zu befürchten.

### **8.3 Höhenentwicklung**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen definiert. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Aufgrund dessen, dass eine Untergliederung der Parzellen in die allgemeinen Wohngebiete WA-1, WA-4 und WA-5 sowie in die Mischgebiete MI-1 bis MI-3 erfolgt, zudem je nach Gebäudetyp verschiedene Geschossigkeiten und Wandhöhen ermöglicht werden sollen, wird die Darstellung der Festsetzungen durch Text auch an dieser Stelle in die Begründung übernommen und von einer textlichen Beschreibung wird der Übersichtlichkeit halber abgesehen. Erläuterungen zum Konzeptgedanken dieser differenzierten Höhenentwicklung finden sich unter Ziffer 7 der Begründung. Zudem erfolgt ein Verweis auf die Anlage 1 Schemaschnitte, KomPlan, Stand 11.09.2024, welche der Veranschaulichung dienen.

#### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

Zahl der Vollgeschosse

**1 Vollgeschoss zulässig**

Bauweise: Erdgeschoss (E) im WA-4 / MI-3  
-Parzellen 49 – 64, 99 - 102

**max. 2 Vollgeschosse zulässig**

Bauweise: Einzelhaus: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) im MI-3  
Einzelhaus: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) im MI-3  
-Parzellen 99 – 102

**Max. 3 Vollgeschosse zulässig**

Bauweise: Doppelhaus: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+II) im MI-1  
- Parzellen 71 - 90

**2 Vollgeschosse zwingend**

Bauweise: Einzelhaus: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) im WA-5  
-Parzellen 65 – 69  
Doppelhaus: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) im MI-1  
- Parzellen 71 - 90  
Mehrfamilienhaus: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) im WA-1/ MI-2  
-Parzellen 9, 92

**3 Vollgeschosse zwingend**

Bauweise: Mehrfamilienhaus: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II) im WA-1/ MI-2  
-Parzellen 10, 91

Wandhöhen

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude im WA/ MI: max. 3,00 m

Bauweisen der Gebäude im WA / MI sowie Anzahl der Vollgeschosse i.V. mit der maximalen Bauhöhe:

Erdgeschoss (E) im WA-4	1-VG	max. 3,50 m
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) im WA-4 / WA-5 / MI-1 / MI-2	2-VG	max. 6,50 m
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) im MI-3	2-VG	max. 7,00 m
Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D) im WA-1	3-VG	max. 7,50 m
Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II) im MI-1 / MI-2	3-VG	max. 9,50 m

Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) der Gebäude und baulichen Anlagen ist gemäß folgender Tabelle auf die festgesetzten Höhenkoten ü.N.N. zu legen.

Parzelle	Höhenlage	Parzelle	Höhenlage	Parzelle	Höhenlage
9	369.80	61	370.25	79	370.20
10	369.41	62, 63	370.35	80, 81	370.00
49	370.20	64	370.30	82, 83	370.37
50	370.30	65	370.64	84	371.00
51	370.35	66	370.48	85	370.00
52	370.25	67	370.28	86, 87	370.35
53, 54	370.20	68	369.98	88, 89	370.10
55	370.20	69	369.79	90	370.00
56	370.20	71, 72	370.90	91	370.41
57	370.20	73, 74	370.70	92	370.06
58	370.10	75, 76	370.30	99	369.90
59	369.90	77, 78	370.60	100-102	369.80
60	370.15				

8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist somit nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) sowie für Doppelhäuser und Reihenhäuser entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für die Hauptnutzungszwecke der Gebäude sowie in Baugrenzen für die Zubehöranlagen der Garagen, Carports und Nebengebäude. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen. Bei Garagen und Carports sowie Nebengebäuden entlang von öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Abstand von mind. 0,5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).

Ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgrenze von 3,0 m ist einzuhalten. Ausnahmen bilden hier nur zulässige Grenzbebauungen für Doppel- und Reihenhäuser, Einfamilienhäuser im WA-5 sowie Garagen, Carports und Nebengebäude. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die fertige Geländeoberfläche.

Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

## 8.5 Mindestgröße der Baugrundstücke

Folgende Begrenzung der Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt:

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Einzelhaus im WA-1 / WA-5	mind. 330 m <sup>2</sup>
Einzelhaus im WA-4	mind. 250 m <sup>2</sup>
Doppelhaus im MI-1	mind. 270 m <sup>2</sup> je Haushälfte
Mehrfamilienhaus im WA-1	mind. 600 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus im MI-2	mind. 900 m <sup>2</sup>
Gebäude im MI-3	mind. 900 m <sup>2</sup>

Hierdurch soll auf Dauer per bauplanungsrechtliche Festsetzung sichergestellt werden, dass ausschließlich Bebauungen entsprechend den festgesetzten Mindestgrößen erfolgen können und auch zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere, ungewollte bauliche Verdichtung unterbunden werden kann.

## 8.6 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Nutzung	Wohnungen (Whg.)
Einzelhaus im WA-4 / WA-5 Parzellen 49 - 69	max. 1 Whg. je Wohngebäude
Doppelhaus MI-1 Parzellen 71-76, 80, 81, 85-90	max. 1 Whg. je Haushälfte
Doppelhaus im MI-1 Parzellen 77, 78, 82, 83	max. 2 Whg. je Haushälfte
Mehrfamilienhaus im WA-1 / MI-2 Parzelle 9, 92	max. 4 Whg. je Wohngebäude
Mehrfamilienhaus im WA-1 / MI-2 Parzellen 10, 91	max. 6 Whg. je Wohngebäude
Gebäude im MI-3 Parzellen 100-102	max. 1 Whg. je Wohngebäude

Mit dieser Regelung wird zusätzlich eine Maßnahme ergriffen, die Bebauungsdichte in Verbindung mit der Regelung der maximal zulässige Wohnungen zu steuern und auf ein dem Standort verträgliches Maß zu begrenzen.

## 8.7 Örtliche Bauvorschriften

### Abstandsflächen

In der vorliegenden Gebietsentwicklung erfolgt die Regelung der Abstandsflächen für sämtliche Grundstücke entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Mit dieser Festsetzung soll für alle Bereiche, unabhängig der geplanten Baustruktur, eine Umsetzung aller Vorhaben gemäß Bebauungsplan ermöglicht werden. Dies erfolgt auch unter der Anforderung, da es sich am Standort um eine ehemalige Abbaufäche handelt, die nur teilweise wieder aufgefüllt wurde und somit das Gelände gegenwärtig in eine Höhenlage zu liegen kommt, die definitiv eine weitere Auffüllung erfordert.

Berücksichtigt wurden bei der Zuordnung der Baugrenzen gleichzeitig jedoch ausreichende Abstände zu Nachbargrundstücken von mind. 3,0 m. Ebenso können ausreichende Belichtungen gewährleistet werden und es kommt zu keinen unverhältnismäßigen Verschattungen.

Aus diesen Gründen ist eine abweichende Regelung der Abstandsflächen in vorliegender Situation unverzichtbar und städtebaulich ohne Probleme umsetzbar.

Hinweis: Ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,0 m ist bei allen Grundstücken einzuhalten.

### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

## 8.8 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Entwicklungsbereiche erfolgt über einzelne Zufahrten auf die Grundstücke über die bereits vorhandene Siedlungsererschließung. Dies stellt somit eine ausreichende Erschließung sicher.

## 9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 9.1 Verkehr

Es befinden sich keine Bahnanlagen im Umfeld des Planungsgebietes. Die Stadt Abensberg ist an dem vorhandenen Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Der Straßenverkehr ist durch die direkte Anbindung der Kreisstraße KEH7 sowie der Bundesstraße B16 und der Staatstraße St2144 sichergestellt. Des Weiteren ist das Geh- und Radwegenetz am Standort ausgebaut. Das Planungsgebiet selbst wird mit Straßen und verkehrsberuhigten Straßen durchzogen, sowie durchgehend von Gehwegen begleitet.

### 9.2 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Abfuhrunternehmen. Falls ein direktes Anfahren der Stellflächen für Müllgefäße nicht möglich ist, sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Im Gebiet sind mehrere Müllsammelstellen platziert.

### 9.3 Wasserwirtschaft

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über den Wasserzweckverband Biburger Gruppe sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Hier wurde zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ bereits eine Kurzerläuterung sowie ein Entwässerungs-Lageplan erstellt, auf diesen wird verwiesen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal am Kreuzungsbereich der Hörlbacher Straße mit der Kreisstraße KEH 7 abgeleitet.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt auf den privaten Grundstücken über eine dezentrale Beseitigung auf den Bauparzellen selbst. Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird weitgehend oberirdisch über Entwässerungsrinnen in das Gebiet verteilt und in Entwässerungsmulden geleitet und dort versickert.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein bereits erschlossenes Gebiet handelt. In einzelnen Teilbereichen werden, durch das Deckblatt Nr. 1, nur eine geänderte Parzellierung sowie eine leicht geänderte Baustruktur durchgeführt, dies führt zum Ergebnis, dass keine Veränderungen am gesamten Volumen der Baulichen Entwicklung hervorgerufen werden, somit bestehen keine Änderungen am bestehenden Entwässerungskonzept. Im Hinblick an die bereits errichteten Grundstückshausanschlüsse werden diese eigenverantwortlich angepasst. Ein Eingriff in das Straßenkonzept ist damit jedoch nicht verbunden. Somit ist festzuhalten, dass keine Auswirkungen auf das Erschließungskonzept hervorgerufen werden.

### 9.4 Energieversorgung

Im Planungsgebiet sind Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig. Ebenso werden keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Warmgewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Das elektrische Stromnetz wird über die Bayernwerk Netz GmbH gespeist. Eine Abstimmung in Bezug auf vorhandene Leitungstrassen erfolgt im Zuge des Verfahrens. Im Umfeld des Gebietes, östlich angrenzend zum Gewerbe- und Industriegebiet Gaden sowie entlang des südlich verlaufenden Geh- und Radweges, sind Leitungsbestände des Gasversorgers, Energienetze Bayern Netz GmbH & Co.KG, vorhanden. Auf diese wird hingewiesen.

Des Weiteren soll im Planungsgebiet eine Heizzentrale entstehen, die es ermöglicht große Teile des Gebietes mit Erneuerbaren Energien zu versorgen.

#### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

## 9.5 Telekommunikation

Die Telekommunikation im Planungsgebiet erfolgt über die Deutsche Telekom Technik GmbH.

Durch die Änderungen des Deckblattes Nr. 1 ergeben sich hier in den Punkten der Technischen Infrastruktur (Verkehr, Abfallentsorgung, Wasserwirtschaft, Energieversorgung, Telekommunikation) keine Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“, weshalb auf diesen verwiesen wird. Die genannten Punkte der Technischen Infrastruktur im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ bleiben unberührt.

## 10 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.

Durch die Änderungen des Deckblattes Nr. 1 ergeben sich hier im Punkt des Brandschutzes keine Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“, weshalb auf diesen verwiesen wird.

## 11 IMMISSIONSSCHUTZ

### 11.1 Verkehrs-/ Gewerbelärm

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ wurde eine Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH durchgeführt, diese bleibt unberührt und auf diese wird verwiesen.

### 11.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weitem Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

### 11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Immissionen durch Geruchs- und Lärmbelastungen aus umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie Flächen ist zu erwarten und zu dulden. Mit zeitweisen Geruchsmissionen, Staubmissionen sowie Lärmimmissionen ist zu rechnen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

Durch die Änderungen des Deckblattes Nr. 1 ergeben sich hier im Punkt des Immissionsschutzes (Verkehrs-/ Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm, Landwirtschaftliche Immissionen) keine Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“, weshalb auf diesen verwiesen wird.

#### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>		<b>26.893</b>
besteh. Verkehrsflächen		2.522
<b>Bruttobaufäche-Neuplanung</b>	<b>100,00 %</b>	<b>24.371</b>
geplante Verkehrsflächen	5,4 %	1.312
geplante Grün-/ Entwässerungsflächen (Straßenbegleitgrün, Quartiersplatz, Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung, Wall)	6,6 %	1.620
<b>Nettobaufäche – Neuplanung</b>	<b>88 %</b>	<b>21.439</b>
<u>Allgemeines Wohngebiet</u>		
- WA-1	1.834 m <sup>2</sup>	
- WA-4	4.752 m <sup>2</sup>	
- WA-4 private Parkfläche	530 m <sup>2</sup>	
- WA-5	1.541 m <sup>2</sup>	
<u>Mischgebiet</u>		8.657
- MI-1	1.551 m <sup>2</sup>	
- MI-2	5.355 m <sup>2</sup>	
- MI-3	5.876 m <sup>2</sup>	
		12.782

Grundstücksgrößen innerhalb des Geltungsbereiches

Parzelle	Fläche in m <sup>2</sup>	Parzelle	Fläche in m <sup>2</sup>	Parzelle	Fläche in m <sup>2</sup>
WA-1 – 9	1.049	WA-5 – 65	337	MI-1 – 85	319
WA-1 – 10	944	WA-5 – 66	338	MI-1 – 86	319
		WA-5 – 67	370	MI-1 – 87	319
WA-4 – 49	271	WA-5 – 68	406	MI-1 – 88	319
WA-4 – 50	278	WA-5 – 69	452	MI-1 – 89	319
WA-4 – 51	283			MI-1 – 90	320
WA-4 – 52	296	MI-1 – 71	305	MI-2 – 91	910
WA-4 – 53	294	MI-1 – 72	310	MI-2 – 92	955
WA-4 – 54	465	MI-1 – 73	310		
WA-4 – 55	343	MI-1 – 74	310	MI-3 – 99	910
WA-4 – 56	285	MI-1 – 75	309	MI-3 – 100	1.280
WA-4 – 57	285	MI-1 – 76	303	MI-3 – 101	1.280
WA-4 – 58	300	MI-1 – 77	368	MI-3 – 102	2.405
WA-4 – 59	330	MI-1 – 78	370		
WA-4 – 60	260				
WA-4 – 61	278	MI-1 – 80	271		
WA-4 – 62	288	MI-1 – 81	280		
WA-4 – 63	248	MI-1 – 82	424		
WA-4 – 64	248	MI-1 – 83	376		
<b>Gesamtfläche</b>			<b>21.954</b>		

Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

### Einwohnerentwicklung

Der Punkt Einwohnerentwicklung soll eine erste Einschätzung hinsichtlich einer zukünftigen, möglichen Entwicklung aufzeigen. Es wird darauf verwiesen, dass nachfolgend Annahmen, auch in Bezug möglicher Nutzungen, getroffen werden, welche zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend sind. In Summe sind demnach 162 Einwohner im Entwicklungsbereich zu erwarten.

### Allgemeines Wohngebiet

5 Einfamilienhäuser (WA-5)	1 WE	3,0 E / WE	15 Einwohner
1 Mehrfamilienhäuser (WA-1)	6 WE	2,5 E / WE	15 Einwohner
1 Mehrfamilienhaus (WA-1)	4 WE	2,5 E / WE	10 Einwohner
15 Tinyhäuser (WA-4)	1 WE	1,5 E / WE	23 Einwohner
1 Kiosk*(WA-4)	---	---	---
23 Grundstücke-Gesamt			63 Einwohner

### Mischgebiet

14 Doppelhaushälften (MI-1)	1 WE	3,0 E / WE	42 Einwohner
4 Doppelhaushälften (MI-1)	2 WE	3,0 E / WE	24 Einwohner
1 Mehrfamilienhaus (MI-2)	4 WE	2,5 E / WE	10 Einwohner
1 Mehrfamilienhaus (MI-2)	6 WE	2,5 E / WE	15 Einwohner
3 nicht störendes Gewerbe (MI-3)	3 WE	2,5 E / WE	8 Einwohner
23 Grundstücke-Gesamt			99 Einwohner

### **Gesamtentwicklung**

**46 Grundstücke im WA und MI** **162 Einwohner**

\* Kiosk inkl. Carsharing und E-Ladestation

## 13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen ermittelt bzw. sind vom Veranlasser im Zuge der Umsetzung des Vorhabens in Abstimmung mit der Stadt Abensberg zu regeln.

Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten für

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

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 14 VERANLASSUNG

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

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

### 15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

#### 15.2 Geländeverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt an den Rändern auf ca. 370 m ü. NN und fällt zur Mitte hin um ca. 2 m ab auf ca. 368 m ü NN, so dass sich eine leichte Senke bildet.

Seitens der S2 BERATENDE INGENIEURE Stelzenberger, Scholz & Partner, Barbing, wurde als Planungsgrundlage eine Bestandsvermessung durchgeführt.

### 16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch vorliegende Planung nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert wurden und daher den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen wird. Die in diesem Zusammenhang verankerten Pflanzmaßnahmen und ausgewiesenen nicht überbaubaren Flächen stellen im Ergebnis für diesen Standort eine ausreichende Grünordnung dar, die zu einer entsprechenden Gestaltung des Planungsgebietes aus grünordnerischer Sicht führt.

Das grünordnerische Konzept sieht im Detail eine Eingrünung der nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen bzw. Rasen- oder Wiesenflächen, Bodendeckern und/ oder Stauden vor.

#### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

## 17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

#### 17.3.1 Öffentliche Grünflächen

##### — **Anpflanzungen im Straßenraum**

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume zu pflanzen.

##### — **Straßenbegleitgrün**

Die den Straßenraum begleitenden Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

##### — **Eingrünung des zur Abschirmung der Bebauung von der Erschließung KEH 7 – Hörlbacher Straße dienenden Walls**

Zur Eingrünung des Walls, welcher nördlich der KEH 7 zur Abschirmung der dahinter befindlichen Parzellen und Bebauung zu liegen kommt, ist mittels dichter Baum-/ Strauchpflanzungen sowie ergänzende Einzelgehölze zu begrünen. Die Flächen selbst sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

#### 17.3.2 Private Grünflächen

Die Ein-/ und Durchgrünung der privaten Grünflächen erfolgt mittels Baum-/ und Strauchpflanzungen innerhalb der Gärten. Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung, sollen ebenfalls dazu dienen, das Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Zusätzlich stellen auch sie einen wichtigen Lebensraum u. a. für Vögel dar.

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort ist möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen. Das planerische Konzept der Ein-/ und Durchgrünung der einzelnen Parzellen, auch zur gegenseitigen Abschirmung und Gewährleistung einer gewissen Privatsphäre ist im Grundsatz einzuhalten.

## 18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

#### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ unberührt.

## VERWENDETE UNTERLAGEN

### 19 QUELLEN

#### LITERATUR

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

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

#### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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 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), das 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 § 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 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 Gesetz vom 09. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

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

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

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

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20. September 1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

#### SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):  
<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND  
HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):  
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayematlas>

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

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

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