

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## GADEN SÜD

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: 15.05.2023

Projekt Nr.: 21-1379\_BBP





# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

## EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM.....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET.....	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	8
3.1	Veranlassung.....	8
3.2	Bestand.....	9
3.3	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.....	14
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	15
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	15
5.3.5	Biotopkartierung.....	15
5.3.6	Artenschutzkartierung.....	15
5.3.7	Schutzgebiete.....	15
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben.....	15
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	16
5.5	Wasserhaushalt.....	17
5.5.1	Grundwasser.....	17
5.5.2	Hochwasser.....	17
5.6	Altlasten.....	18
5.7	Denkmalschutz.....	18
5.7.1	Bodendenkmäler.....	18
5.7.2	Baudenkmäler.....	18
6	KLIMASCHUTZ.....	19

## A) BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	20
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	21
8.1	Vorbemerkung.....	21
8.2	Nutzungskonzept.....	21
8.3	Höhenentwicklung.....	22
8.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	24
8.5	Mindestgröße der Baugrundstücke.....	25
8.6	Anzahl der zulässigen Wohnungen.....	25
8.7	Örtliche Bauvorschriften.....	26
8.8	Innere Verkehrserschließung.....	27
8.9	Grünflächen.....	27
8.10	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.....	27
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	28
9.1	Verkehr.....	28
9.1.1	Bahnanlagen.....	28
9.1.2	Straßenverkehr.....	28
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	28
9.1.4	Geh- und Radwege.....	28
9.2	Abfallentsorgung.....	28
9.3	Wasserwirtschaft.....	29
9.3.1	Wasserversorgung.....	29
9.3.2	Abwasserbeseitigung.....	29
9.4	Energieversorgung.....	31
9.5	Telekommunikation.....	33

	SEITE
10 BRANDSCHUTZ.....	34
11 IMMISSIONSSCHUTZ.....	35
11.1 Verkehrslärm, Gewerbelärm.....	35
11.2 Sport- und Freizeitlärm.....	38
11.3 Landwirtschaftliche Immissionen.....	38
12 FLÄCHENBILANZ.....	39
13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	42

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG.....	43
15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES.....	43
15.1 Naturräumliche Lage.....	43
15.2 Geländeverhältnisse.....	43
15.3 Potentielle natürliche Vegetation.....	43
15.4 Reale Vegetation.....	43
15.5 Biotopausstattung.....	44
15.6 Boden.....	44
15.7 Wasser.....	44
15.8 Klima/ Luft.....	44
15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	44
16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	45
17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	45
17.1 Verkehrsflächen.....	45
17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	46
17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen.....	46
17.3.1 Öffentliche Grünflächen.....	46
17.3.2 Private Grünflächen.....	46
18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG).....	47
18.1 Bestandserfassung und Bestandsbewertung.....	47
18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....	47
18.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter.....	49
18.2 Ermittlung der Eingriffsschwere.....	49
18.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors.....	51
18.4 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept.....	52
18.5 Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen.....	56
18.6 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	58

## VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN.....	59
-----------------	----

### ANLAGEN

Anlage 1: Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan "Gaden - Süd" der Stadt Abensberg, Büro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Stand 27.01.2023

Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Flora+Fauna Partnerschaft, Regensburg, Stand: Dezember 2022

Anlage 3: Geotechnischer Untersuchungsbericht, Büro Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH, Regensburg, Stand 13.10.2020

Anlage 4: Erläuterungsbericht zur Abwasserbeseitigung Siedlungsentwicklung Gaden Süd sowie Lageplan Sickerflächen, S2 BERATENDE INGENIEURE Stelzenberger, Scholz & Partner, Barbing, Stand 08.03.2023

Anlage 5: Schemaschnitte M 1:200, Büro KomPlan, Stand 04.07.2022

## EINFÜHRUNG

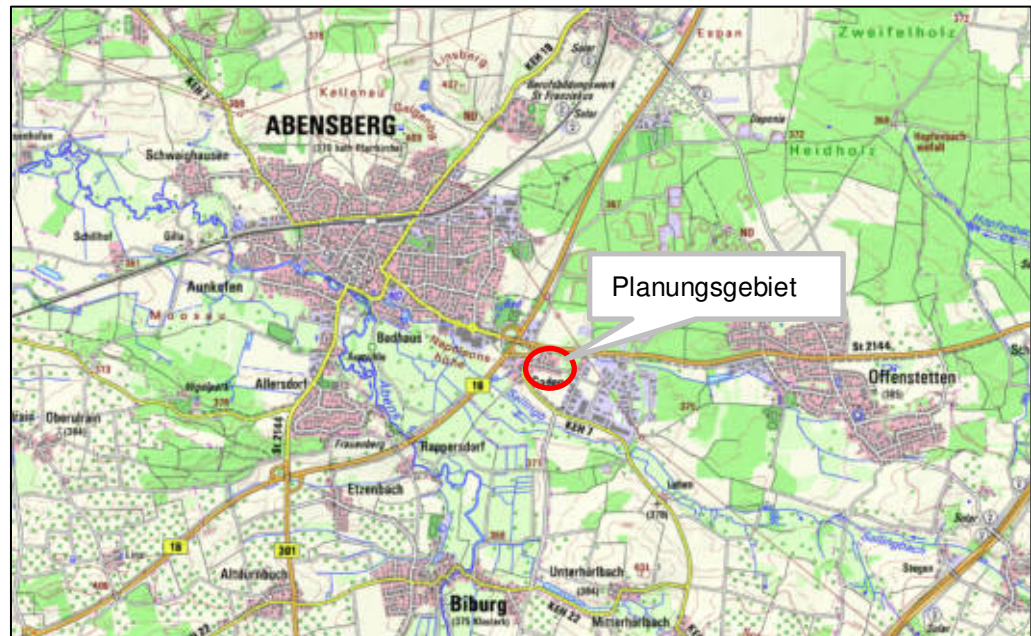
### 1 LAGE IM RAUM

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 Grünordnungsplanes „Gaden Süd“ 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.

Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“



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

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ erstreckt sich über das Grundstück mit der Flurnummer 2788 der Gemarkung Abensberg mit einer Fläche von 82.340 m<sup>2</sup>.

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: Südgrenze des Bebauungsplanes „Ökodorf Gaden“, Fl.Nrn 2787/11, 2787/15, 2787/16, 2767/21, 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, 2801/54, 2801/2, 2801/49, 2801/57, Gemarkung Abensberg

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

### Lage des Geltungsbereiches



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

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Mit der Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes „Gaden Süd“ im Ortsteil Gaden sollen Flächen zwischen zwei bereits bestehenden Siedlungseinheiten entwickelt und als kompakte Siedlungsfläche in zentraler Lage mit einer eigenständigen Verkehrerschließung und Eingrünung geplant werden. In vorliegender Situation werden Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet sowie für gemischt nutzbare Flächen in einem Mischgebiet bereitgestellt. Zudem sollen Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich sozialer Einrichtungen wie einem Seniorenzentrum oder einer Kinderbetreuungseinrichtung geschaffen werden.

Durch die Stadt Abensberg wurde eine Wohnraumbedarfsanalyse beauftragt (LARS Consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH, Memmingen, Stand 28.06.2022, siehe Anlage 1 zur Begründung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 33), deren Fazit wie folgt lautet:

Die Stadt Abensberg verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung. Im Jahr 2019 lag die Bevölkerung laut dem Landesamt für Statistik bei ca. 14.000 EW, so war der Anstieg auf ca. 14.198 EW (Stadt Abensberg) um 198 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner im Vergleich zum Vorjahr besonders deutlich. Der Zuwachs ist auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen. Der jüngste Nachfragedruck nach Wohnraum ist dementsprechend besonders deutlich spürbar. Dies wird auch durch die der Kommune vorliegende Interessentenliste an Bauplätzen bestätigt. Diese Liste speist sich aus örtlichen sowie überörtlichen Bauwilligen.

Die verkehrsgünstige Lage der Stadt Abensberg trägt dazu bei, dass die Gemeinde vermehrt als gut erschlossener Wohnort im Nahverknüpfungsbereich der Oberzentren Ingolstadt, Landshut und Regensburg entdeckt wird. Der Landkreis Kelheim mit Abensberg zählt zur Metropolregion München und profitiert von den besten wirtschaftlichen Voraussetzungen und dem Bevölkerungszuwachs.

Der prognostizierte Bedarf an Wohnbauflächen übersteigt mit einer Fläche von ca. 13 ha Innenentwicklungspotentialen, die gegebenenfalls in den kommenden Jahren aktivierbar sein werden.

Der Erwerb von geeigneten Flächen stellt sich im Gemeindegebiet der Stadt Abensberg, trotz vieler Bemühungen, insgesamt als sehr schwierig dar. Immissionsschutzauflagen, der hohe Erschließungs- bzw. Kostenaufwand einer Wohnbauflächenentwicklung, umweltbezogene Ausschlusskriterien oder Schwierigkeiten beim zusammenhängenden Grunderwerb durch Eigentumsverhältnisse stellen die Stadt vor Herausforderungen. Der erhebliche Nachfragedruck im gesamten Gemeindegebiet soll daher zeitnah durch gezielte bzw. gebündelte Flächenentwicklungen abgefangen werden.

Festzustellen ist allerdings, dass die Siedlungsdichte mit 22,15 WE/ha im Vergleich relativ gering ist. Im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden sollte bei den zukünftigen Gebietsausweisung auf angemessene Dichte und entsprechende Wohntypologien geachtet werden.

Mit dem geplanten Baugebiet „Gaden Süd“ sollen ergänzende und dringend benötigte Wohnbauflächen mit einem vielfältigen und zeitgemäßen Wohnnutzungskonzept entstehen, die den Ortsteil weiter stärken werden.

### 3.2 Bestand

Das Planungsgebiet wird von Norden, Nordosten und Osten her überwiegend von bestehender Bebauung gerahmt. Im Norden handelt es sich hauptsächlich um Wohnbebauung und im Osten finden sich Gewerbebetriebe. Am nordöstlichsten Punkt befindet sich an das Planungsgebiet angrenzend ein kleiner zusammenhängender Baumbestand mit überwiegend Kiefern. Im Süden verläuft die *Hörlbacher Straße* bzw. KEH 7 und begrenzt das Gebiet. Weiter südlich finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Feldfluren sowie das Abenstal.

Der Geltungsbereich selbst besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche, aufgeteilt in Acker und mäßig genutztem, artenarmen Grünland. Als Strukturelement dient eine Böschung, welche die Topographie vom nördlich angrenzenden Wohngebiet hin zum Plangebiet überbrückt. Die Böschung wird als mäßig artenreicher Saum mit Staudenfluren eingeschätzt. Innerhalb der Ackerfläche findet sich ein kleines Stillgewässer, dessen Ufersaum stellenweise mit Auengebüschen bzw. Weiden überstellt wird. Entlang der *Hörlbacher Straße* findet sich eine Baumreihe mit Laubgehölzen.

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



Grünland, Auengebüsch, Baumreihe

Quelle: KomPlan, Ortseinsicht Frühjahr 2021

### 3.3 Entwicklung

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Abensberg eine städtebauliche Weiterentwicklung randlich des Ortsteils Gaden. Hier sollen baulich noch brach liegende und dahingehend ungenutzte Flächen überplant werden.

Im Ergebnis soll hierdurch dem bestehenden Wohnungsdruck entgegengewirkt und zusätzlich bauliches Potential für eine Mischnutzung, auch in Form von Gemeinbedarfsflächen, im Stadtgebiet geschaffen werden. Hier ist die Stadt Abensberg bestrebt, den infrastrukturellen Anforderungen in den jeweiligen Stadtteilbereichen zu begegnen und dem Bedarf angepasste Flächen für die soziale Entwicklung zu schaffen.

In vorliegender Situation sollen daher Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet sowie für gemischt nutzbare Flächen in einem Mischgebiet bereitgestellt werden. Zudem sollen Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich sozialer Einrichtungen wie einem Seniorenzentrum oder einer Kinderbetreuungseinrichtung geschaffen werden.

Maßgeblich ist es dabei zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang der weiteren Entwicklung ein nachvollziehbares und leistungsfähiges Verkehrskonzept beinhaltet ist und aufbauend auf diese Zielsetzungen eine strukturierte Entwicklung für unterschiedliche Nutzungen für Wohnen, nichtstörendes Gewerbe sowie sozialen Entwicklungsflächen ermöglicht werden kann.

Es sollen dem Bedarf angepasste Grundstücksflächen geschaffen werden. Dabei soll dem Aspekt einer flächensparenden Nachverdichtung entsprochen werden. Es wird besonders Wert darauf gelegt, dass neben einer grundsätzlichen Verteilung der Flächengrößen für Wohnen, nichtstörendes Gewerbe sowie für soziale Aspekte auch unterschiedliche Grundstückszuschnitte für Wohnen im Allgemeinen geschaffen werden. So finden sich entsprechend optimierte Grundstücksgrößen, ausgelegt für Tinyhäuser, Wohnmodule, Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern. Dadurch soll ein breit gefächertes Angebot entstehen, um auch den potentiellen Bauwerbern die Möglichkeit zu bieten eine flexiblere Wohnform in einem entsprechenden Preissegment zu wählen.

Begleitend wird ein Entwässerungskonzept zur Beseitigung des Abwassers, sprich auch des Niederschlagswassers ausgearbeitet. Dies bedeutet für den vorliegenden Standort die Entwicklung zentral durch das Gebiet verlaufender Rückhalte- und Versickerungsflächen in Form von großzügigen Grünflächen, welche zudem von Gehölzen begleitet werden und für eine optimale Durchgrünung der Siedlungsentwicklung sorgen.

In der Planung werden folgende städtebauliche und grünordnerische 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,
- Überprüfung, Würdigung und Integration der Belange des Immissionsschutzes,
- Überprüfung, Würdigung und Integration der Belange des Artenschutzes,
- Überprüfung, Würdigung und Integration der Belange der Abwasserbeseitigung,
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Sicherstellung der Ein- und Durchgrünung des Gebietes,
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes.

#### 4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ wurde am 31.08.2021 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ in der Fassung vom 04.07.2022 wird in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022 das Vorentwurfsverfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ in der Fassung vom 12.12.2022 erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 15.03.2023 bis 19.04.2023.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am 15.05.2023.

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
  - Abteilung Feuerwehrewesen
  - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
  - Abteilung Abfallwirtschaft staatlich
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Abfallwirtschaft kommunal
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern
  - Höhere Landesplanung
  - Gewerbeaufsicht

## 5 RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

#### Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Abensberg erfolgt durch Deckblatt Nr. 33. Im Detail wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 5.3.3 *Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan* verwiesen.

### 5.2 Umweltprüfung

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ aufmerksam gemacht, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

## 5.3 Planungsvorgaben

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

### 5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

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

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet das Umfeld der Stadt Abensberg mit dem Ortsteil Gaden nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu. Die Stadt selbst stellt ein Mittelzentrum dar, somit obliegen ihr Aufgaben auf wirtschaftlichem, sozialem und kulturellem Gebiet.

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

Konkret ist zielbezogen i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

#### **3 Siedlungsstruktur**

##### **3.1 Flächensparen**

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Die Ausweisung erfolgt im Anschluss an Flächen mit bestehendem Baurecht. Es werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen für Wohnnutzungen, für gemischt nutzbare Flächen sowie für soziale Einrichtungen bereitgestellt. Es ist ein vielfältiges Wohnnutzungskonzept mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie Tinyhäusern und Wohnmodulen vorgesehen.

##### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Die Flächen befinden sich in Ortsrandlage. Ein entsprechendes Potenzial der Innenentwicklung steht nicht zur Verfügung. Auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 *Veranlassung* wird hingewiesen.

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

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

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

Es handelt sich um einen angebotenen Standort.

#### 5.4.1

#### **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

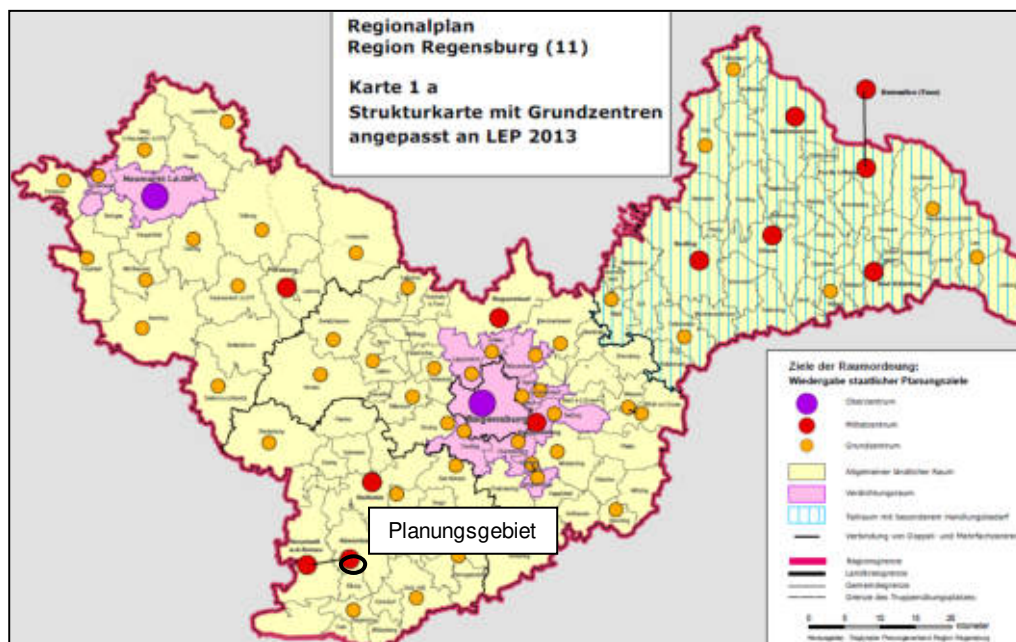
(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bei den betroffenen Flächen im Eingriffsbereich handelt es sich um Böden mit Ackerzahlen zwischen 15 und 25, die somit deutlich unter dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Kelheim (51) liegen. Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden geringer Bonität.

Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit, der sinnvollen Anbindung des Planungsbereiches an Verkehrserschließung und bestehende Siedlungsflächen, tatsächlichen Flächenverfügbarkeiten sowie fehlender Alternativstandorte kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden.

#### 5.3.2 Regionalplan

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



Quelle: <http://www.region11.de>

Der Stadt Abensberg kommen als Mittelzentrum insbesondere mittelzentrale Versorgungsfunktionen (Dienstleistungsgewerbe, Einzelhandel) zu.

### 5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Stadt Abensberg hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan aus dem Jahr 2001. Der vorliegende Planungsbereich ist darin als Flächen für die Landwirtschaft, im Nordwesten als Allgemeines Wohngebiet, mittig ein Stillgewässer sowie randlich Bäume, Sträucher und Hecken dargestellt. Die Gehölze sind jedoch nicht mehr vorhanden. Im Zuge der Fortschreibung wird der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 33 geändert und an die aktuelle Situation angepasst.



FNP/ LP Abensberg Bestand



FNP/ LP Abensberg Deckblatt Nr. 33

Quelle: Stadt Abensberg; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) keine Ziele formuliert. Er liegt jedoch im großräumigen BayernnetzNaturProjekt Sallingbachtal.

### 5.3.5 Biotopkartierung

Im Planungsbereich und auch in seiner Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

### 5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet. Etwa 150 m südlich innerhalb bzw. entlang eines Bauchlaufes finden sich der Fundpunkt einer Bachmuschel und einer Köcherfliegenlarve. Diese Arten haben keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich.

### 5.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

### 5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben sind nicht bekannt.

## 5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde faunistische Untersuchungen in Bezug auf Amphibien, Zauneidechsen sowie Vögel, insbesondere Wiesenbrüter durchgeführt.

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büro Flora+Fauna Partnerschaft, Regensburg, vom Dezember 2022 wird verwiesen. Details hierzu sind der Anlage 2 der Begründung zu entnehmen.

### In der vorliegenden saP wurden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. (Hinweis: Die artenschutzrechtlichen Regelungen bezüglich der "Verantwortungsarten" nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt)
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft. Die nicht-naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen sind im allgemeinen Erläuterungsbericht dargestellt.

### Erfassung von Höhlenbäumen

Am 09.04.22 fand eine Erfassung der Höhlenbäume statt. Höhlenbäume waren nicht vorhanden.

### Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden

### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt

- Nicht erforderlich.

### **Gutachterliches Fazit**

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuftten Arten werden, (unter Beachtung der Vermeidungs- FCS- und CEF-Maßnahmen), Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.

## 5.5 Wasserhaushalt

### 5.5.1 Grundwasser

Laut geotechnischer Untersuchungsbericht, Stand 13.10.2020, den die Stadt Abensberg durch Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH hat erstellen lassen, wurde zum Zeitpunkt der Geländearbeiten „schwebendes“ Grundwasservorkommen im quartären Gestein bei ca. -1,2 m u GOK angetroffen. Der höchste gemessene Wasserstand am Stichtag liegt bei ca. 367,5 m ü NN. Nach den Aufschlüssen handelt es sich hier vermutlich um einen schwebenden Aquifer im gut durchlässigen oberen Kiessand. Das Oberflächenwasser staut sich am schlecht undurchlässigen unteren schluffigen Sand/sandigen Schluff.

Nach der dhK 100 verläuft stark interpoliert die Grundwassergleiche 365 m ü.NN (Tertiär) durch das untersuchte Gebiet. Laut hydrogeologischer Karte HÜK 250 BGR handelt es sich um einen hoch durchlässigen oberen Grundwasserleiter mit einem kf -Wert von  $> 1 \times 10^{-2}$  m/s bis  $1 \times 10^{-3}$  m/s (Quartär).

Laut Erläuterungsbericht zur Abwasserbeseitigung Siedlungsentwicklung Gaden Süd (Büro S<sup>2</sup> Beratende Ingenieure, siehe Anlage 4) ist für die Bestimmung des MHGW nicht das im Baugebiet festgestellte quartäre Grundwasservorkommen maßgebend, sondern das tertiäre Grundwasser. Dieses liegt deutlich unterhalb des Urgeländes des Baugebiets und ist durch eine Sperrschicht vom quartären Grundwasser getrennt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Kiesschicht das schwebende Grundwasservorkommen in Richtung Süd-Westen zum Sallingbach und zur Abens ableitet. Das quartäre Grundwasser auf ca. 368 müNN wird nicht als Grundwasserleiter vom WWA Landshut betrachtet. Dieses liegt nach Auskunft des WWA Landshut ca. 5,0 m tiefer als das quartäre Grundwasservorkommen.

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

### 5.5.2 Hochwasser

#### Überschwemmungsgebiete

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen.

#### Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen

Der Standort ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keiner akuten Gefahr in Folge von wild abfließendem Niederschlagswasser ausgesetzt. Starkregenereignisse können und sollen in den öffentlichen Grünzonen aufgefangen, gesammelt und im Zuge der Versickerung, entsprechend berücksichtigt und abgemildert werden.

Ziel und Aufgabe der Planung war es insgesamt, den Standort in Bezug auf die Niederschlagswasserregelung, autark zu gestalten und zu lösen, da kein Anschluss an eine öffentliche Regenwasserkanalisation und kein Gewässer als Vorflut zur Verfügung steht. Dies kann durch das vorliegende Konzept gewährleistet und entsprechend sichergestellt werden.

#### Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* wird das Planungsgebiet auch nicht von einem wassersensiblen Bereich tangiert.

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.

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

## 5.6 Altlasten

Aufgrund dessen, dass vormals aus der Fläche oberflächlich Kies abgetragen und anschließend zur landwirtschaftlichen Nutzung wieder mit Material aufgefüllt wurde, ist das Grundstück im Altlastenverdachtskataster geführt. Daraufhin wurde im Vorfeld eine erweiterte Altlastenuntersuchung durch die TAUW GmbH, Regensburg, Stand: 03.02.2021, durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

Durch die orientierende Untersuchung hat sich der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung für den Wirkungspfad Boden-Gewässer als nicht hinreichend erwiesen (§ 3, Abs. 4 BBodSchV [7]). Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind daher zunächst keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Untersuchung und die oben ausgeführte Bewertung sind mit den zuständigen Behörden im Hinblick auf die geplante Entwicklung der Fläche abzustimmen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen wird die Möglichkeit der Austragung der Fläche Fl.Nr. 2788 aus dem Kataster für Altlastenverdachtsflächen als realistisch eingestuft. Es ist nicht auszuschließen, dass es im Zuge von Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund zu einer geänderten Befundlage kommt, die eine Neu Beurteilung der Gefährdungssituation notwendig macht. Aufgrund der Fremdstoffanteile und der erhöhten Schadstoff-Gehalte in der Auffüllung bestehen abfallrechtliche Implikationen, die im Rahmen der Baufeldfreimachung durch ein Bodenmanagement-Konzept berücksichtigt werden müssen.

## 5.7 Denkmalschutz

### 5.7.1 Bodendenkmäler

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

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

#### *Art. 8 Abs. 1 DSchG*

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

#### *Art. 8 Abs. 2 DSchG*

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

### 5.7.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert.

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.

## 6 KLIMASCHUTZ

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

Die Stadt Abensberg misst der Energiewende und dem Klimaschutz große Bedeutung zu. Die Stadt Abensberg bemüht sich seit rund 20 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß wurde drastisch reduziert, der Stromverbrauch und die Heizkosten sind gesunken. Der Anteil regenerativer Energien lag im Jahr 2017 bereits bei 61,5 Prozent. Die Stadt verfolgt als Ziel, bis zum Jahr 2030 vollkommen energieautark zu sein.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutz-Ziele bei:

- Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung)
- Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut.
- Verbindliche Festsetzung von Dachanlagen auf den Gebäuden mit einem Anteil von mind. 30 % zur Erzeugung regenerativer Energienutzungen
- Verbindliche Festsetzung von Dachbegrünungen bei allen Nebenanlagen sowie den Garagen und Carports zur Reduzierung des Versiegelungsgrades bei Gebäuden und baulichen Anlagen
- Verwendung versickerungsfähiger Belagsoberflächen bei allen privaten Grundstücksflächen für Zufahrten und Zugänge zur Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Asphaltflächen im öffentlichen Straßenraum durch unterschiedlicher Belagsflächen in versickerungsfähiger Bauweise
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über ein offenes Graben- und Muldensystem in öffentlichen Grünflächen
- Ausweisung eines Quartiersplatzes zum Aufenthalt mit Integration von Kinderspielflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen
- Errichtung aktiver Lärmschutzanlagen ausschließlich als Wallkonstruktion mit Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen
- In den örtlichen Bauvorschriften werden keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken
- Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung wird grundsätzlich empfohlen

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

## TEIL B) BEBAUUNGSPLAN

### 7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel der Planung ist es im Ergebnis unter dem Grundsatz umweltfreundlicher und ökologischer Aspekte eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. In vorliegender Situation sollen daher Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet sowie für gemischt nutzbare Flächen in einem Mischgebiet bereitgestellt werden. Zudem sollen Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich sozialer Einrichtungen wie einem Seniorenzentrum oder einer Kinderbetreuungseinrichtung geschaffen werden.

Im Ergebnis sollen dem Bedarf angepasste Grundstücksflächen geschaffen werden. Dabei soll dem Aspekt einer flächensparenden Nachverdichtung entsprochen werden. Es wird besonders Wert darauf gelegt, dass neben einer grundsätzlichen Verteilung der Flächengrößen für Wohnen, nichtstörendes Gewerbe sowie für soziale Aspekte auch unterschiedliche Grundstückszuschnitte für Wohnen im Allgemeinen geschaffen werden. So finden sich entsprechend optimierte Grundstücksgrößen, ausgelegt für Tinyhäuser, Wohnmodule, Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern. Dadurch soll ein breit gefächertes Angebot entstehen, um auch den potentiellen Bauwerbern die Möglichkeit zu bieten eine flexiblere Wohnform in einem entsprechenden Preissegment zu wählen.

Im Ergebnis wird hierdurch 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. In allen Bereichen können Aspekte einer angemessenen Nachverdichtung mit den Anforderungen der Bestandsnutzungen durch die Wahrung ausreichender Grenzabstände gewahrt werden und stellen daher eine verträgliche Entwicklung sicher. Zur Erreichung dieser Entwicklungsziele hat die Stadt Festsetzungen im Hinblick der zulässigen Nutzungen getroffen. Dabei werden Nutzungen gezielt und konkret für Teilbereiche des Standortes definiert bzw. vorgegeben. Darüber hinaus regelt das Maß der baulichen Nutzung die künftige Höhenentwicklung, differenziert nach der jeweiligen Lage im Geltungsbereich. Planerische Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie Örtliche Bauvorschriften zu Gestaltungsauflagen sowie der detaillierten Regelung der zulässigen Wohnungen stellen im Ergebnis die wesentlichen Vorgaben der Gebietsentwicklung sicher.

Maßgeblich ist es dabei zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang der weiteren Entwicklung ein nachvollziehbares und leistungsfähiges Verkehrskonzept beinhaltet ist. Begleitend wird ein Entwässerungskonzept zur Beseitigung des Abwassers, sprich auch des Niederschlagswassers ausgearbeitet. Dies bedeutet für den vorliegenden Standort die Entwicklung zentral durch das Gebiet verlaufender Rückhalte- und Versickerungsflächen in Form von großzügigen Grünflächen, welche zudem von Gehölzen begleitet werden und für eine optimale Durchgrünung der Siedlungsentwicklung sorgen.

Auf die Erläuterung der einzelnen Festsetzungen unter Ziffer 8 der Begründung wird verwiesen.

## 8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

### 8.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Entwicklung zusätzlicher Siedlungsflächen im Ortsteil Gaden zur abschließenden Baulandsicherung an diesem Standort.

Mit der vorliegenden Planung wird dabei im westlichen Teilbereich des Vorhabens die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen in Fortführung der hier im Bestand vorhandenen Nutzungen vorgenommen.

In Richtung Osten erfolgt als Übergang zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen eine bauliche Mischstruktur, die neben weiteren wohnlichen Nutzungen auch nichtstörendes Gewerbe sowie soziale Einrichtungen für Kinderbetreuung sowie altersgerechtes Wohnen mit Betreuung beinhaltet.

Im Ergebnis erfährt der Ortsteil Gaden in diesem Bereich sein abschließendes Entwicklungsende.

### 8.2 Nutzungskonzept

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

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

### **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. Der Orientierungswert der maximalen GRZ für Mehrfamilienhäuser mit 2 und 3 VG sowie für Reihenhäuser mit 3 VG jeweils im WA-1, wird dabei, aus oben genannten Gründen, überschritten. Die Höhenentwicklung wird in Ziffer 8.3 abgebildet.

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-3 / WA-4	max. 0,35	max. 0,35
Einzelhaus mit 2-VG im WA-1 / WA-2	max. 0,35	max. 0,5
Doppelhaus mit 3-VG im WA-5 / MI-1	max. 0,4	max. 0,8
Reihenhaus mit 3-VG im WA-1 / MI-1 / MI-2	max. 0,5	max. 1,0
Mehrfamilienhaus mit 2-VG im WA-1	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	Parzellen 3-5	3-VG	Mehrfamilienhaus
WA-1	Parzellen 6-8	2-VG	Mehrfamilienhaus
WA-1	Parzellen 9-14	3-VG	Reihenhaus

Erforderlich werden diese Überschreitungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten, da sich in diesem Bereich des Wohngebietes eine verdichtete Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern entwickeln soll, die im Hinblick der Grundstücksgößen 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 insgesamt 103 Parzellen in die allgemeinen Wohngebiete WA-1 bis 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 5 Schemaschnitte, KomPlan, Stand 04.07.2022, welche der Veranschaulichung dienen.

### Zahl der Vollgeschosse

#### **1 Vollgeschoss zulässig**

Bauweise: Erdgeschoss (E) im WA-1 bis WA-4 / MI-3  
-Parzellen 1-2, 25, 29, 34-64, 99-103

#### **max. 2 Vollgeschosse zulässig**

Bauweise: Einzelhaus: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) im WA-1 / WA-2 / MI-3  
Einzelhaus: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) im WA-1 / WA-2 / MI-3  
-Parzellen 1-2, 25, 29, 34-38, 99-103

#### **2 Vollgeschosse zwingend**

Bauweise: Einzelhaus: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) im WA-2  
-Parzellen 15-24, 26-28, 30-33  
Mehrfamilienhaus: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) im WA-1  
-Parzellen 6-8

#### **3 Vollgeschosse zwingend**

Bauweise: Doppelhaus: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)  
im WA-5 / MI-1  
-Parzellen 65-76, 80-81, 85-90  
Reihenhaus: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)  
im WA-1 / MI-1 / MI-2  
-Parzellen 9-14, 77-79, 82-84, 91-96  
Mehrfamilienhaus: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss  
(E+I+D) im WA-1  
-Parzellen 3-5  
Mehrfamilienhaus: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II) im MI-2  
-Parzellen 97-98

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

### 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
1	369.40	30	369.90	55	370.20
2	369.60	31	370.10	56	370.20
3	370.00	32	370.25	57	370.20
4	370.15	33	370.40	58	370.10
5	369.90	34	370.50	59	369.90
6	370.10	35	370.70	60	370.15
7	370.00	36	370.60	61	370.25
8, 9, 10, 11	369.60	37	370.55	62, 63	370.35
12, 13, 14	369.45	38	370.75	64	370.30
15	369.60	39, 40	369.70	65, 66	370.60
16	369.90	41	370.15	67, 68	370.25
17	369.65	42	370.35	69, 70	369.80
18	370.00	43	370.50	71, 72	370.90
19	369.65	44	370.45	73, 74	370.70
20	369.90	45	370.65	75, 76	370.30
21	370.15	46	370.55	77, 78, 79	370.20
22	369.65	47	370.70	80, 81	370.00
23	369.95	48	370.50	82, 83, 84	371.00
24	370.20	49	370.20	85	370.00
25	370.35	50	370.30	86, 87	370.35
26	369.80	51	370.35	88, 89	370.10
27	370.00	52	370.25	90-102	370.00
28	370.20	53, 54	370.20	103	370,20
29	370.10				

### 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 sowie Garagen, Carports und Nebengebäude. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die fertige Geländeoberfläche.

### 8.5 Mindestgröße der Baugrundstücke

Folgende Begrenzung der Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m2</b>
Einzelhaus im WA-1 bis WA-3	mind. 350 m2
Einzelhaus im WA-4	mind. 250 m2
Doppelhaus im WA-5 / MI-1	mind. 275 m2 je Haushälfte
Reihenhaus im WA-1 / MI-1	mind. 250 m2 je Reihenhaus
Mehrfamilienhaus im WA-1	mind. 600 m2
Seniorenzentrum/ Mehrfamilienhaus im MI-2	mind. 1.000 m2
Gebäude im MI-3	mind. 1.000 m2

Hierdurch soll auf Dauer per bauplanungsrechtlicher 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:

<b>Nutzung</b>	<b>Wohnungen (Whg.)</b>
Einzelhaus im WA-2 bis WA-4 Parzellen 34-38, 39-64	max. 1 Whg. je Wohngebäude
Doppel-/ Reihenhaus im WA-1 / WA-5 / MI-1 / MI-2 Parzellen 9-14, 65-96	max. 1 Whg. je Haushälfte/ Reihenhaus
Einzelhaus im WA-1-2 Parzellen 1-2, 15-33	max. 1 Whg. je Wohngebäude zzgl. 1 Einliegerwhg. bis 60 m2
Mehrfamilienhaus im WA-1 Parzelle 8	max. 4 Whg. je Wohngebäude
Mehrfamilienhaus im WA-1 Parzellen 3-4	max. 8 Whg. je Wohngebäude
Mehrfamilienhaus im WA-1 Parzellen 6-7	max. 6 Whg. je Wohngebäude
Mehrfamilienhaus im WA-1 Parzelle 5	max. 10 Whg. je Wohngebäude
Seniorenzentrum im MI-2 Parzelle 97	max. 40 Whg. je Wohngebäude
Mehrfamilienhaus im MI-2 Parzelle 98	max. 15 Whg. je Wohngebäude
Gebäude im MI-3 Parzellen 100-103	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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, Grenzbebauungen, Regenerative Energien, Einfriedungen und Sichtschutz, die Gestaltung des Geländes sowie Werbeanlagen.

### Gestaltung der Gebäude sowie sonstiger Zubehöranlagen

Vor allem die Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen. Aufgrund dessen, dass es sich um umfangreiche und untergliederte Ausführungen geht wird an der Stelle auf die Ziffer 8.1 der Festsetzungen durch Text verwiesen. Zudem erfolgt ein Verweis auf die Anlage 5 Schemaschnitte, KomPlan, Stand 04.07.2022, welche der Veranschaulichung dienen.

### Grenzbebauung

An der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude und bauliche Anlagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung sowie Wandhöhe aufeinander abzustimmen und einheitlich auszubilden.

### Regenerative Energien

Die Dachflächen der Baugrundstücke sind je Gebäude mit einem Anteil von 30 % mit regenerativen Energienutzungen zu versehen. Bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

### Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallzäune und lebende Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m straßenseitig und 2,0 m seitlich und rückwärtig möglich. Sockel sind unzulässig. Ein Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 2,50 m ist zu Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig und kann in Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk ausgeführt werden.

### Gestaltung des Geländes

Aufschüttungen sind bis zu 2,00 m zulässig. Abgrabungen sind unzulässig. Im Hinblick auf Stützmauern ist auszuführen, dass diese aus Sichtbeton, als Steingitterkörbe oder als Natursteinmauern mit einer Höhe bis zu 1,00 m über der fertigen Geländeoberfläche errichtet werden dürfen. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

### 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.

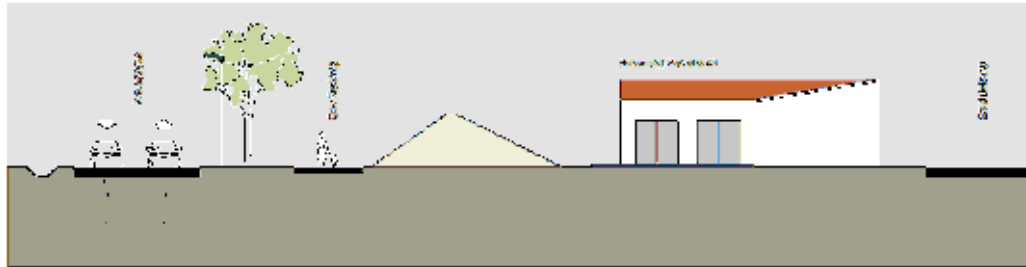
Aus diesen Gründen ist eine abweichende Regelung der Abstandsflächen in vorliegender Situation unverzichtbar und städtebaulich ohne Probleme umsetzbar.

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

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig und dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen als Werbemas-ten, Werbestelen oder Fahnenmasten sind innerhalb des gesamten Gebietes nicht zu-lässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen rückseitig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung). Werbeanlagen sind so zu errich-ten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrserschließungs-straßen nicht geblendet bzw. irritiert werden. Auch der Verkehr auf der Kreisstraße KEH 7 darf durch Werbeanlagen nicht negativ beeinträchtigt werden. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.

### Bebauung im Bereich der Lärmschutzanlage



Quelle: KomPlan

Zur Sicherstellung der Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz ist entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,0 m bzw. 3,25 m festgesetzt. Die Errichtung der Wohngebäude als schutzwürdige Nutzungen in der unmittelbar angrenzenden Bauzeile werden daher als 1-geschossige Ge-bäude in der Höhenentwicklung beschränkt. Die Grundstücksflächen dieser Baupar-zellen reichen dann bis zur Wallkrone. Die Flächenanteile der Wallkonstruktion dar-über hinaus werden den öffentlichen Grünflächenanteilen zugeschlagen.

Mit den vorstehenden Maßgaben wird ein Rahmen gesteckt, der ausreichend Gestal-tungsmöglichkeiten zulässt und auch zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird der aber auch das Orts- und Landschaftsbild nicht außer Betracht lässt. Auf die Ziffer 8 *ÖRT-LICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

#### 8.8 Innere Verkehrserschließung

Über die Hörbacher Straße wird das Planungsgebiet mittels zweiter Zufahrten ange-bunden. Die eine Zufahrt befindet sich innerorts, die zweite auf freier Strecke. Für die Zufahrt innerorts ist keine Abbiegespur notwendig. Für die Zufahrt außer Orts ist eine Linksabbiegespur anzuordnen. Für die Einmündungen und Abbiegespuren sind De-tailpläne zu erstellen und der Kreisstraßenverwaltung vorzulegen. Dabei handelt es sich um der Bauleitplanung nachgeordnete, zu erbringende Detailplanungen.

Im Zusammenhang der weiteren Entwicklung innerhalb des neuen Planungsgebietes wird ein nachvollziehbares und leistungsfähiges Verkehrskonzept, welches sich in Er-schließungsflächen und verkehrsberuhigte Wohnstraßen gliedert, vorgesehen.

#### 8.9 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und Biotopvernetzendes Element. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote. Auf den Teil B Grünordnungsplan der Begrün-dung wird verwiesen.

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

Die privaten Grundstücksflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und Biotopvernetzendes Ele-ment. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote. Auf den Teil B Grünordnungsplan der Be-gründung wird verwiesen.

## 9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 9.1 Verkehr

#### 9.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden.

#### 9.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich in südöstlicher Ortslage. Übergeordnete Verkehrsstraßen sind die Kreisstraßen *KEH7* im Süden (Hörlbacher Straße), die direkt westlich bzw. nördlich an die Bundesstraße B16 und die Staatsstraße St2144 anbindet.

#### 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 westlich angrenzend (Gaden Ortsmitte).

#### 9.1.4 Geh- und Radwege

Entlang der Hörlbacher Straße ist ein Fußweg vorhanden, der als örtlicher Wanderweg 7 Hopfenland Hallertau/Stadt Abensberg genutzt wird. Der Geltungsbereich selbst wird mit Straßen und verkehrsberuhigten Straßen durchzogen. Die Hauptschließungen werden durchgehend von einem Gehweg begleitet.

### 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. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden. Da das Gebiet „Gaden Süd“ unmittelbar an das innere Straßennetz angebunden ist und zudem zur weiteren Entwicklung ein nachvollziehbares und leistungsfähiges Verkehrskonzept beinhaltet, kann der angefallene Müll durch die Müllfahrzeuge bei den meisten Grundstücken direkt abgeholt werden. Hinterliegergrundstücke müssen ihren Müll entsprechend an Müllsammelstellen platzieren. Bezüglich des im Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfalls wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen.

Das nächstgelegene Wertstoffzentrum zum Baugebiet befindet sich zwischen Arnhofen und Offenstetten und wird vom Landkreis Kelheim betrieben.

#### 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 Absetzkippem. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze 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 den Wasserzweckverband Biburger Gruppe sichergestellt und ist mit diesem rechtzeitig abzustimmen. Im südlich unmittelbar angrenzenden Geh- und Radweg des Planungsgebietes, befindet sich eine bereits vorhandene Wasserleitung. Diese kann zur Trinkwasserversorgung des Gebietes genutzt werden. Detaillierte Abstimmungen hierzu sind auf Ebene der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband vorzunehmen.

### 9.3.2 Abwasserbeseitigung

Im vorliegenden Projekt erfolgte bereits während der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens eine detaillierte Zusammenarbeit bzw. Abstimmung der Stadtplaner des Büro KOMPLAN, Landshut, mit den Tiefbauplanern des Büros S2 BERATENDE INGENIEURE Beratende Ingenieure, Barbing.

Entsprechend den Aussagen und Unterlagen der Anlage 4 der Begründung, ist die zukünftige Entwässerung des Siedlungsgebietes über eine Kurzerläuterung sowie einen Entwässerungs-Lageplan aufgezeigt.

Demnach erfolgt die Abwasserbeseitigung der geplanten Siedlungsentwicklung im Trennsystem. Die Siedlungsentwicklung orientiert sich an die Vorgaben des Leitfadens „Wassersensible Siedlungsentwicklung / Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ des Bayerischen Staatsministerium. Bei der Bepflanzung werden zudem Elemente der Schwammstadt berücksichtigt. Die Straßenplanung sichert auch bei Starkregenereignissen die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers in die geplanten Mulden.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Der für die Siedlungsentwicklung geplante Schmutzwasserkanal wird in Gaden im Kreuzungsbereich der Hörlbacher Straße mit der Kreisstraße KEH 7 an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im freien Gefälle. Jedes Grundstück wird mit einem Revisionsschacht versehen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Bauparzellen selbst. Privatgrundstücke, welche direkt an öffentliche Mulden- und Sickerflächen anliegen, können ggf. direkt in diese entwässern, ansonsten ist eine oberflächennahe Versickerung auf den Privatgrundstücken zu gewährleisten.

Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird weitgehend oberirdisch über Entwässerungsrinnen in über das Gebiet verteilte Entwässerungsmulden geleitet und dort versickert. Innerhalb der Versickerungsflächen soll eine 30 cm starke Humus Schicht aufgetragen werden. Dies ist nicht zwingend erforderlich, soll aber die bestmögliche Reinigungswirkung gewährleisten. Lediglich in einem kleinen Straßenabschnitt (Einzugsgebiet 3) erfolgt die Ableitung unterirdisch, die Versickerung jedoch oberirdisch über einen Entwässerungsgraben. Die geplante Sickermulde für das Einzugsgebiet 14, Parkplatz Süd-West, kann nicht ausreichend groß ausgebildet werden. Über einen Notüberlauf wird die Mulde an eine unterirdische Versickerungsanlage mit Blockrigolen angeschlossen. Das Einzugsgebiet 13, Quartiersbaum, wird an eine zentral im Gebiet der Tinyhäuser gelegene Sickerfläche mit 9m Durchmesser für einen Quartiersbaum angeschlossen. Kleinere Regenereignisse werden oberflächlich über die Grünfläche im Umkreis des Baumes versickert und direkt dem Wurzelraum zugeführt. Stärkere Regenereignisse werden über 2 Notüberläufe in die Strukturschicht unterhalb des Baumes eingebracht. Diese dient dem Baum bei längeren Trockenperioden als Wasserreservoir (Schwamm). Die Leistungsfähigkeit sämtlicher Versickerungsanlagen wird für eine Jährlichkeit des Bemessungsregens von einmal in 10 Jahren nachgewiesen. Gemäß DIN EN 752 ist für Wohngebiete die zulässige Überflutungshäufigkeit mit einmal in 20 Jahren angegeben, für Gewerbegebiete mit einmal in 30 Jahren. Der Überflutungsschutz wird über zusätzlichen Speicherraum in den Mulden sowie über die Verkehrsflächen sichergestellt.

Ein entsprechender Überflutungsnachweis mittels Oberflächenabflussmodell wird im Rahmen der Entwurfsplanung für die Jährlichkeiten einmal in 30 Jahren sowie einmal in 100 Jahren erstellt. Da bei den Bemessungen der Sickermulden und Becken nach DWA A-138 ein kf-Wert von  $1 \times 10^{-5}$  m/s angesetzt wird, kann auf einen weiteren Sicker Versuch in der Schicht oberhalb des anzutreffenden Kieles verzichtet werden.

Die Lage und Art der einzelnen Entwässerungseinrichtungen sowie die jeweils angeschlossenen Flächen sind im beiliegenden Lageplan LP1.20 Niederschlagswasserbeseitigung (siehe Anlage 4), dargestellt.

Der Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis wird auf Grundlage der Regelwerke DWA A-138 und M-153 erstellt.

#### Hinweise

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

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breiflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln und zur Brauchwassernutzung heranzuziehen. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Im Bereich von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ist auf eine punktuelle, zentrale Versickerung zu verzichten. In diesem Fall ist das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und abzuleiten.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

## 9.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Stadt Abensberg beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB). In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie 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.

Im Umfeld des Planungsgebietes, östlich angrenzend zum Gewerbe- und Industriegebiet Gaden sowie entlang des südlich verlaufenden Geh- und Radweges, sind Leitungsbestände des Gasversorgers bereits vorhanden. Diese können für eine zentrale Wärmeversorgung erweitert werden.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

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

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

### Elektrizität

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

*Bayernwerk Netz GmbH, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf*

Eine Abstimmung in Bezug auf vorhandene Leitungstrassen der Bayernwerk Netz GmbH im Ortsteil Gaden erfolgt im Zuge des Verfahrens.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Es wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Es ist erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über die unterirdischen Anlagen beim Zeichenbüro von Bayernwerk (Tel. 0871/96639-338; E-Mail: [planauskunftaltdorf@bayernwerk.de](mailto:planauskunftaltdorf@bayernwerk.de)) eingeholt wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Zusätzlich ist im Gebiet ein Standort für die Errichtung eines neuen Trafostandes mit einer Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup> ausgewiesen, um die Versorgungssicherheit im Siedlungsbereich zu gewährleisten.

### Allgemeine Hinweise

Nach §123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind.1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Plan- auskunftportal einholen. <https://meine-planauskunft.de/LineRegsiter/extClient?theme=bag>.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln müssen jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. 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 Sträucherart 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. Zu beachten ist ebenfalls das Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Bayernwerk weist auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hin.

### Erdgasversorgung

Zuständig für die örtliche Versorgung des Standortes mit Erdgas sind die:

*Energienetze Bayern Netz GmbH & Co.KG, Raiffeisenstraße 29, 85276 Pfaffenhofen*

Im Umfeld des Gebietes, östlich angrenzend zum Gewerbe- und Industriegebiet Gaden sowie entlang des südlich verlaufenden Geh- und Radweges, sind Leitungsbestände des Gasversorgers vorhanden. Auf diese wird ausdrücklich hingewiesen.

Ob im Zuge der Baugebieterschließung eine Leitungsverlegung mit Erdgas durch den betreffenden Anbieter stattfinden soll, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht geklärt. Eine abschließende Entscheidung hierüber erfolgt dann im Nachgang des Bauleitplanverfahrens auf Ebene der Erschließungsplanung und wird bei Bedarf im Detail mit dem Anbieter rechtzeitig abgestimmt.

## 9.5 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

*Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg*

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort angezeigt werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Telekom bittet, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### Hinweise

Außerdem muss sichergestellt werden, 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 Bauablaufzeitplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

## 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.

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

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

## 11 IMMISSIONSSCHUTZ

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA20-410-G01-T02-E01-01" mit dem Datum 27.01.2023 entnommen werden (siehe Anlage 1 der Begründung). Nachfolgend werden die Textvorschläge des Gutachters für die Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ aufgezeigt.

### 11.1 Verkehrslärm, Gewerbelärm

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Südlich und westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße KEH 7 (Hörlbacher Straße). Im Umfeld des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie Gewerbe- und Industriegebietsflächen.

#### Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Bewertung der Gewerbelärmimmissionen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

#### Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Gewerbe- oder Verkehrslärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" festgelegt.

#### Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

### **Bewertung der Gewerbelärmimmissionen**

#### Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet

Es hat sich ergeben, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" in nahezu dem gesamten allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden. Lediglich an den Ostfassaden der Immissionsorte IO 01, IO 02, IO 08 und IO 09 (Bereich Tiny-Houses, Parzellen 58 bis 61) werden die Orientierungswerte zur Nachtzeit geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm überein. Die TA Lärm gibt keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-Unter-Kriterium“ der TA Lärm Punkt 3.2.1 genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen liegen können. Geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 1dB(A) wären demnach zumutbar. Um dem Vorsorgegedanken nachzukommen, wurden dennoch für die Fassaden mit Überschreitungen Schallschutzmaßnahmen in Form von nicht offenbaren Fenstern festgesetzt. Es handelt sich bei den Fassaden jeweils um die kurze Ostfassade im Bereich der Tiny-Houses. Es wird als zumutbar angesehen, dass die Grundrisse in diesem Bereich so gestaltet werden müssen, dass nur nicht zu schützende Räume wie Bäder, reine Küchen, Abstellräume usw. an diese Fassadenseite orientiert werden. Sollte dennoch ein schutzbedürftiger Raum an die Ostfassade orientiert werden, so ist es durch das geringe Platzangebot im Tiny-House in der Regel sowieso nötig, zusätzlich ein offenes Fenster an einer weiteren Fassade vorzusehen.

### Immissionsorte im Mischgebiet

Im Mischgebiet werden an den Immissionsorten IO 20, IO 50 und IO 70 die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 eingehalten. An den Immissionsorten IO 30 und IO 40 werden die Orientierungswerte an den Ostfassaden zur Tagzeit um bis zu 2 dB(A) und zur Nachtzeit um bis zu 6 dB(A) überschritten. In Abhängigkeit von der späteren Lage der einzelnen Gebäude können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zusätzlich an der Nord- und/oder Südfassade überschritten werden.

Im Bereich mit Überschreitungen sind ein Kindergarten sowie gewerbliche Nutzungen mit untergeordneten Betriebsleiterwohnungen zulässig. Es werden für die Bereiche mit voraussichtlichen Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 passive Schallschutzmaßnahmen in Form von nicht offenbaren Fenstern festgesetzt. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass ausnahmsweise doch offenbare Fenster zulässig sind, wenn diese durch eine vorgelagerte Baumaßnahme entsprechend geschützt werden (so dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein Mischgebiet eingehalten werden). Des Weiteren kann ebenfalls von der Festsetzung der nicht offenbaren Fenster abgewichen werden, wenn dadurch nachgewiesen werden kann, dass an der geplanten Bebauung die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an den Fenstern der schutzbedürftigen Räume eingehalten werden. Bei diesem Nachweis können dann im konkreten Planungsfall Abschirmungen durch das eigene Gebäude oder durch weitere Betriebsgebäude berücksichtigt werden.

Diese festgesetzten Maßnahmen sind dazu geeignet, dass im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 eingehalten werden.

Die sich durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen ergebenden Lärmimmissionen im Plangebiet werden daher als zumutbar angesehen. Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen werden als zumutbar angesehen.

### **Bewertung der Verkehrslärmimmissionen**

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit im Erdgeschoss in nahezu dem gesamten Plangebiet eingehalten. Die Überschreitungen zur Tagzeit treten lediglich im Randbereich des Plangebietes parallel zur Kreisstraße KEH 7 auf. Im Innenbereich werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet im Erdgeschoss eingehalten. Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität zur Tagzeit ausgegangen werden. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte in einem parallel zur Kreisstraße KEH 7 verlaufenden Streifen im ersten Obergeschoss überschritten. Da in diesem Streifen überwiegend eingeschossige Gebäude (Tiny Houses, Bungalows) zulässig sind, wurden zusätzlich die Lärmimmissionen im Erdgeschoss zur Nachtzeit ermittelt. Es hat sich dabei bei einer Immissionshöhe 2,4 m ergeben, dass hier die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 weitestgehend eingehalten werden. Im späteren Vollzug kann bei der vorgesehenen eingeschossigen Bauweise (Tiny Houses und Bungalows) i.d.R. davon ausgegangen werden, dass sich die eigentliche Immissionshöhe noch tiefer befindet. Durch den Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m entlang der Straße kann hier von einer weitestgehenden Einhaltung der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet ausgegangen werden. Zudem werden die Orientierungswerte lediglich an der unmittelbar zur Straße zugewandten Fassadenseite überschritten. An den der Straße abgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte (als Hinweis für das Vorliegen von schädlichen Umwelteinwirkungen) werden im gesamten Plangebiet zur Tagzeit und zur Nachtzeit mindestens eingehalten bzw. in weiten Teilen deutlich unterschritten. Die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

### **Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen**

Zum Schutz vor den Gewerbelärm- sowie Verkehrslärmimmissionen, welche hauptsächlich aus südlicher Richtung (Verkehr) und östlicher Richtung (Gewerbe) auf das Plangebiet einwirken, wurde entlang der Kreisstraße KEH 7 und im Bereich der Tiny Houses, als zum Gewerbegebiet nächstgelegener Bereich, ein 3 m bzw. 3,25 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen.

### **Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen**

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen Vorkehrungen festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- Es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen.
- In Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile.

### Dachflächen

Es wurde festgesetzt: "Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen." Somit ist vorgegeben, dass z.B. Dachflächen so zu planen sind, dass das höchste an einer Fassade erforderliche Schalldämmmaß erfüllt wird. Dies stellt eine sehr hohe Anforderung an das Schalldämmmaß dar, ist aber erforderlich, um eine möglichst eindeutige und ausreichende Festsetzung zum baulichen Schallschutz sicherzustellen. Von dieser Vorgabe kann aber abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung ein Nachweis erbracht wird, dass ein geringeres Schalldämmmaß ausreichend ist. Der Nachweis ist entsprechend der eingeführten Baubestimmung zu erbringen.

### Orientierung und schallgedämmte Lüftungen

Es wurde auf Grund der ermittelten Verkehrslärmbelastung und der sich daraus ergebenden Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von der Festsetzung einer Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern bzw. der Erfordernis einer schallgedämmten Lüftung abgesehen. Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert. Daher wird ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 48 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht angesehen. Dieser Wert wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

### **Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises**

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen. Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

### **Emissionen von landwirtschaftlich genutzten Flächen**

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

### **Haustechnische Anlagen**

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind. Der Leitfaden ist zu beziehen unter [www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](http://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

### **Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Kreisstraße KEH 7 (Hörlbacher Straße). Die Kreisstraße KEH 7 mündet in den Zubringer zur Bundesstraße B 16 bzw. zur Staatsstraße St 2144. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr. Es ergibt sich an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung an der Hörlbacher Straße (Haus-Nr. 8a) mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes ein Beurteilungspegel von ca. 57 dB(A) zur Tagzeit und 50 dB(A) zur Nachtzeit. Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) zur Tagzeit bzw. 50 dB(A) zur Nachtzeit eingehalten. Es werden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) zur Tagzeit bzw. 54 dB(A) zur Nachtzeit für ein Mischgebiet ebenfalls deutlich unterschritten. Auch unter Berücksichtigung der Summenbelastung aus bestehendem und planbedingtem Fahrverkehr werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) zur Tagzeit bzw. 54 dB(A) zur Nachtzeit weiterhin eingehalten. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung durch den Fahrverkehr wird als zumutbar angesehen. Durch die Lage der wenigen vom planbedingten Fahrverkehr betroffenen Gebäude unmittelbar an einer Kreisstraße mit Zubringer zur Bundesstraße ist zudem von einer entsprechenden bestehenden Verkehrslärmbelastung auszugehen. Die sich durch die Planungen ergebende Zusatzbelastung wird hier als zumutbar angesehen.

#### 11.2 Sport- und Freizeitlärm

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

#### 11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wurde in den Hinweisen durch Text vorsorglich ein entsprechender Passus aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen (siehe auch Ziffer 11.1).

Der benachbarte Landwirtschaftliche Betrieb auf der Flur-Nr. 2780 wurde in Bezug auf die Auswirkungen im Bereich von Geruchsvorbelastungen nicht detailliert untersucht. Ausschlaggebend hierfür ist die Situation, dass sich die entstehenden Immissionsorte nicht wesentlich näher als die bereits bestehenden Wohnhäuser am Planungsgebiet befinden. Zudem wird bei der betreffenden Hofstelle keine Rinderhaltung mehr betrieben. Außerdem wurde bereits in Vorgesprächen zwischen der Stadt Abensberg und dem Landwirt eine privatrechtliche Vereinbarung zur Nutzungsaufgabe besprochen, die im Laufe des Verfahrens noch notariell vereinbart wird. Bei ggf. Änderungen zur Nutzungsaufgabe ist eine Neubewertung der Geruchsvorbelastung durch den Technischen Umweltschutz erforderlich.

## 12 FLÄCHENBILANZ

### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>		<b>82.340</b>
besteh. Verkehrsflächen (Kreisstraße KEH 7, Gehweg, Straßenbegleitgrün)		8.375
<b>Bruttobaufläche-Neuplanung</b>	<b>100,00 %</b>	<b>73.965</b>
geplante Verkehrsflächen	17,0 %	12.595
geplante Grün-/ Entwässerungsflächen (Straßenbegleitgrün, Quartiersplatz, Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung, Wall)	14,0 %	10.170
<b>Nettobaufläche – Neuplanung</b>	<b>69 %</b>	<b>51.200</b>
<u>Allgemeines Wohngebiet</u>		
- WA-1	9.333 m <sup>2</sup>	
- WA-2	11.545 m <sup>2</sup>	
- WA-3	5.002 m <sup>2</sup>	
- WA-4	4.752 m <sup>2</sup>	
- WA-4 private Parkfläche	530 m <sup>2</sup>	33.064
- WA-5	1.902 m <sup>2</sup>	
<u>Mischgebiet</u>		
- MI-1	5.863 m <sup>2</sup>	
- MI-2	6.397 m <sup>2</sup>	18.136
- MI-3	5.876 m <sup>2</sup>	

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 – 1	456	WA-2 – 36	340	WA-5 – 70	365
WA-1 – 2	404	WA-2 – 37	451	MI-1 – 71	305
WA-1 – 3	1.173	WA-2 – 38	448	MI-1 – 72	310
WA-1 – 4	1.258	WA-3 – 39	435	MI-1 – 73	317
WA-1 – 5	963	WA-3 – 40	575	MI-1 – 74	310
WA-1 – 6	1.248	WA-3 – 41	622	MI-1 – 75	315
WA-1 – 7	1.248	WA-3 – 42	493	MI-1 – 76	300
WA-1 – 8	600	WA-3 – 43	486	MI-1 – 77	269
WA-1 – 9	410	WA-3 – 44	550	MI-1 – 78	200
WA-1 – 10	245	WA-3 – 45	556	MI-1 – 79	271
WA-1 – 11	384	WA-3 – 46	427	MI-1 – 80	271
WA-1 – 12	372	WA-3 – 47	433	MI-1 – 81	280
WA-1 – 13	227	WA-3 – 48	425	MI-1 – 82	296
WA-1 – 14	345	WA-4 – 49	271	MI-1 – 83	189
WA-2 – 15	435	WA-4 – 50	278	MI-1 – 84	315
WA-2 – 16	422	WA-4 – 51	283	MI-1 – 85	319
WA-2 – 17	543	WA-4 – 52	296	MI-1 – 86	319
WA-2 – 18	509	WA-4 – 53	294	MI-1 – 87	319
WA-2 – 19	520	WA-4 – 54	465	MI-1 – 88	319
WA-2 – 20	505	WA-4 – 55	343	MI-1 – 89	319
WA-2 – 21	529	WA-4 – 56	285	MI-1 – 90	320
WA-2 – 22	560	WA-4 – 57	285	MI-2 – 91	372
WA-2 – 23	539	WA-4 – 58	300	MI-2 – 92	215
WA-2 – 24	571	WA-4 – 59	330	MI-2 – 93	338
WA-2 – 25	582	WA-4 – 60	260	MI-2 – 94	338
WA-2 – 26	578	WA-4 – 61	278	MI-2 – 95	215
WA-2 – 27	552	WA-4 – 62	288	MI-2 – 96	388
WA-2 – 28	552	WA-4 – 63	248	MI-2 – 97	2.987
WA-2 – 29	455	WA-4 – 64	248	MI-2 – 98	1.544
WA-2 – 30	455	WA-5 – 65	284	MI-3 – 99	1.598
WA-2 – 31	442	WA-5 – 66	290	MI-3 – 100	1.154
WA-2 – 32	442	WA-5 – 67	302	MI-3 – 101	1.042
WA-2 – 33	437	WA-5 – 68	317	MI-3 – 102	1.042
WA-2 – 34	333	WA-5 – 69	344	MI-3 – 103	1.040
WA-2 – 35	345				
<b>Gesamtfläche</b>			<b>51.200</b>		

## 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 391 Einwohner zu erwarten.

### Allgemeines Wohngebiet

26 Einfamilienhäuser (WA-1 / WA- 2)	1 WE	3,5 E / WE	91 Einwohner
6 Doppelhaushälften (WA-5)	1 WE	3,0 E / WE	18 Einwohner
6 Stadthäuser (WA-1)	1 WE	3,0 E / WE	18 Einwohner
10 Gartenhofhäuser (WA-3)	1 WE	2,0 E / WE	20 Einwohner
4 Mehrfamilienhäuser (WA-1)	6 WE	2,5 E / WE	60 Einwohner
1 Mehrfamilienhaus (WA-1)	4 WE	2,5 E / WE	10 Einwohner
1 Appartementhaus* (WA-1)	10 WE	1,0 E / WE	10 Einwohner
15 Tinyhäuser (WA-4)	1 WE	1,5 E / WE	23 Einwohner
1 Kiosk**(WA-4)	---	---	---
<b>70 Grundstücke-Gesamt</b>			<b>250 Einwohner</b>

### Mischgebiet

14 Doppelhaushälften (MI-1)	1 WE	3,0 E / WE	42 Einwohner
6 Reihenhäuser (MI-1)	1 WE	3,0 E / WE	18 Einwohner
6 Stadthäuser (MI-2)	1 WE	3,0 E / WE	18 Einwohner
1 Seniorenzentrum*** (MI-2)	35 WE	1,5 E / WE	53 Einwohner
1 Beherbergungsbetrieb**** (MI-2)	---	---	---
1 Kinderbetreuung (MI-2)	---	---	---
4 nicht störendes Gewerbe (MI-3)	4 WE	2,5 E / WE	10 Einwohner
<b>33 Grundstücke-Gesamt</b>			<b>141 Einwohner</b>

### **Gesamtentwicklung**

**103 Grundstücke im WA und MI**

**391 Einwohner**

\* *Appartementhaus – Microappartements*

\*\* *Kiosk inkl. Carsharing und E-Ladestation*

\*\*\* *Seniorenzentrum mit betreutem Wohnen und barrierefreiem Wohnen im Alter*

\*\*\*\* *Beherbergungsbetrieb – Wohnen auf Zeit*

## 13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Für die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

### Stadt Abensberg

- Öffentliche Verkehrsflächen,
- Abwasserbeseitigung für Schmutzwasser,
- Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasser,
- Wasserversorgung.

### Bayernwerk Netz GmbH

- Stromversorgung.

### Deutsche Telekom AG

- Telekommunikation.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

## 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

#### 15.1 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Stadt Abensberg vollständig in der Gruppe *06 Unterbayerisches Hügelland* der naturräumlichen Haupteinheiten, ist darin der naturräumlichen Haupteinheit *062 – Donau-Isar-Hügelland* zugeordnet und innerhalb dieser Einheit wiederum der gleichnamigen Untereinheit *062-A Donau-Isar-Hügelland*.

#### 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.

#### 15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Im Planungsgebiet würde sich ein *Flattergras-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald* ausbilden.

#### 15.4 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Frühjahr 2021 statt. Der Geltungsbereich selbst besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche, aufgeteilt in Acker und mäßig genutztem, artenarmen Grünland. Als Strukturelement dient eine Böschung, welche die Topographie vom nördlich angrenzenden Wohngebiet hin zum Plangebiet überbrückt. Die Böschung wird als mäßig artenreicher Saum mit Staudenfluren eingeschätzt. Innerhalb der Ackerfläche findet sich ein kleines Stillgewässer, dessen Ufersaum stellenweise mit Auengebüschen bzw. Weiden überstellt wird. Entlang der *Hörlbacher Straße* findet sich eine Baumreihe mit Laubgehölzen.

#### 15.5 Biotopausstattung

Es sind keine im Sinne des Naturschutzes wertigen Flächen vorhanden.

#### 15.6 Boden

Gemäß der Bodenfunktionskarte 1:25.000 ist im Gebiet *Fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Kiessand bis Sandkies (Schotter, quarzreich, präwürmzeitlich)* ausgebildet. Bei den betroffenen Flächen im Eingriffsbereich handelt es sich um Böden mit Ackerzahlen zwischen 15 und 25, die somit deutlich unter dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Kelheim (51) liegen. Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden geringer Bonität.

#### 15.7 Wasser

Permanent wasserführende Oberflächengewässer fehlen mit Ausnahme eines Weihers. Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind weder überschwemmungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet, noch wird das Planungsgebiet von einem wassersensiblen Bereich tangiert. Für Details wird auf die Ziffer 5.5.2 *Hochwasser* hingewiesen.

#### 15.8 Klima/ Luft

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die vielfach strengen Winter mit mehrmals unterbrochener Schneedecke, sowie die mäßig heißen, gewitterreichen Sommer.

Der Geltungsbereich hat zwar grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion, spielt aber weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder -sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung.

#### 15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich wird geprägt durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung und die Gehölzreihe im Süden entlang eines Fußweges entlang der Hörlbacher Straße, der als örtlicher Wanderweg 7 Hopfenland Hallertau/Stadt Abensberg genutzt wird. Zudem grenzt im Süden gegenüber der Hörlbacher Straße das reizvolle Sallingbachtal an.

Aussichtspunkte fehlen innerhalb des Geltungsbereiches, auch kulturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung. Zur ruhigen, naturbezogenen Erholung ist er nicht geeignet, wohl aber der angrenzende Wanderweg.

## 16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen soll es einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz und nicht zuletzt auch für den Klimaschutz leisten.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen soll ein Mosaik aus unterschiedlichen Pflanzengesellschaften und Baum- und Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen Rückzugsort, Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Kleintiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Im Detail sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Aufrechterhalten der bestehenden Gehölze entlang der Hörlbacher Straße. Im Zuge der Herstellung der beiden geplanten Zufahrten entfallender Gehölze werden Ersatzpflanzungen, ebenfalls an der Hörlbacher Straße vorgesehen.
- Pflanzung straßenraumwirksamer Gehölze im Bereich der geplanten Verkehrerschließung.
- Entwicklung von Wiesenflächen als Straßenbegleitgrün.
- Entwicklung eines Quartiersplatzes, welcher neben Grünflächen auch Einzelgehölzpflanzungen vorsieht.
- Bereitstellung großzügig bemessener Grünflächen zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers.
- Ein- und Durchgrünung der Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung mittels Baum- und Strauchpflanzungen.
- Eingrünung des zur Abschirmung der Bebauung von der Erschließung KEH 7 – Hörlbacher Straße dienenden Walls, welcher grundsätzlich als Rasen- oder Wiesenfläche auszuführen ist, mittels Baum- und Strauchpflanzungen.
- Ein- und Durchgrünung der Gärten.
- Pflanzung und Verwendung von überwiegend standortheimischen Baum- und Strauchgruppen sowie Einzelgehölzen.
- Umwandlung des Teichgewässers in eine öffentliche Grünfläche zur Sammlung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch Verfüllung

## 17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

## 17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

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

## 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.

#### — **Quartiersplatz**

Die nördlich im Geltungsbereich liegende Grünfläche wird als Quartierspark ausgebildet und dient der Erholung und dem Aufenthalt. Zudem sollen auch Spielflächen vorgesehen werden. Zur Eingrünung des Quartiersplatzes sind jeweils seitlich Bäume zu pflanzen. Die Flächen selbst sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

#### — **Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung**

Der entlang der Erschließung verlaufende Grünzug dient zur Niederschlagswasserbeseitigung, überwiegend als offenes Graben- und Muldensystem in Kombination mit einem Rigolenkörper ausgeführt. Nördlich des WA-5 sowie südlich des Quartiersplatzes kommt darin zusätzlich eine Fläche, welche der Erholung und dem Aufenthalt dient zu liegen. Zudem sollen dort auch Spielflächen vorgesehen werden. Die Flächen selbst sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden. Zur Begrünung des Straßenraumes sind Einzelgehölze zu pflanzen. Zur Abschirmung sind im Übergang zu den Flächen des WA-5 und des MI-1 dichte Baum-/ Strauchpflanzungen sowie ergänzende Einzelgehölze zu pflanzen.

#### — **Eingrünung des zur Abschirmung der Bebauung von der Erschließung KEH 7 – Hörbacher 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.

### 18.1 Bestandserfassung und Bestandsbewertung

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

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

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

#### 18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren wie die bestehende Erschließung KEH 7 bzw. *Hörlbacher Straße* bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB erforderlich ist, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und als Bestand zu werten sind.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume überwiegend als strukturarme Acker- und Grünlandflächen und Ackerbrachflächen, keine bedeutsamen Artvorkommen mit 3 WP (Wertpunkte) eingestuft, was der Bestandskategorie I (geringer Wert) des bisherigen Leitfadens entspricht. Teilweise sind auch Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung vorhanden (mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte, oligo- bis mesotrophe Stillgewässer, bedingt naturmah), die pauschal mit 8 Wertpunkten eingestuft werden, was Bestandskategorie II (mittlerer Wert) des bisherigen Leitfadens entspricht. Nur im Falle des Biotop- und Nutzungstyps mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert WP = 11, Sumpfgewächse) wurde entsprechend dem Leitfaden von 2021 eine konkrete flächenscharfe Erfassung vorgenommen.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.6.2.1 und 2.6.3.1 zu entnehmen.

Zudem wird auf die Abbildungen auf der nachfolgenden Seite verwiesen, welche die Bestandserfassung und -bewertung des Ausgangszustandes, auch in Gegenüberstellung der Beeinträchtigungsintensität anschaulich aufzeigen.

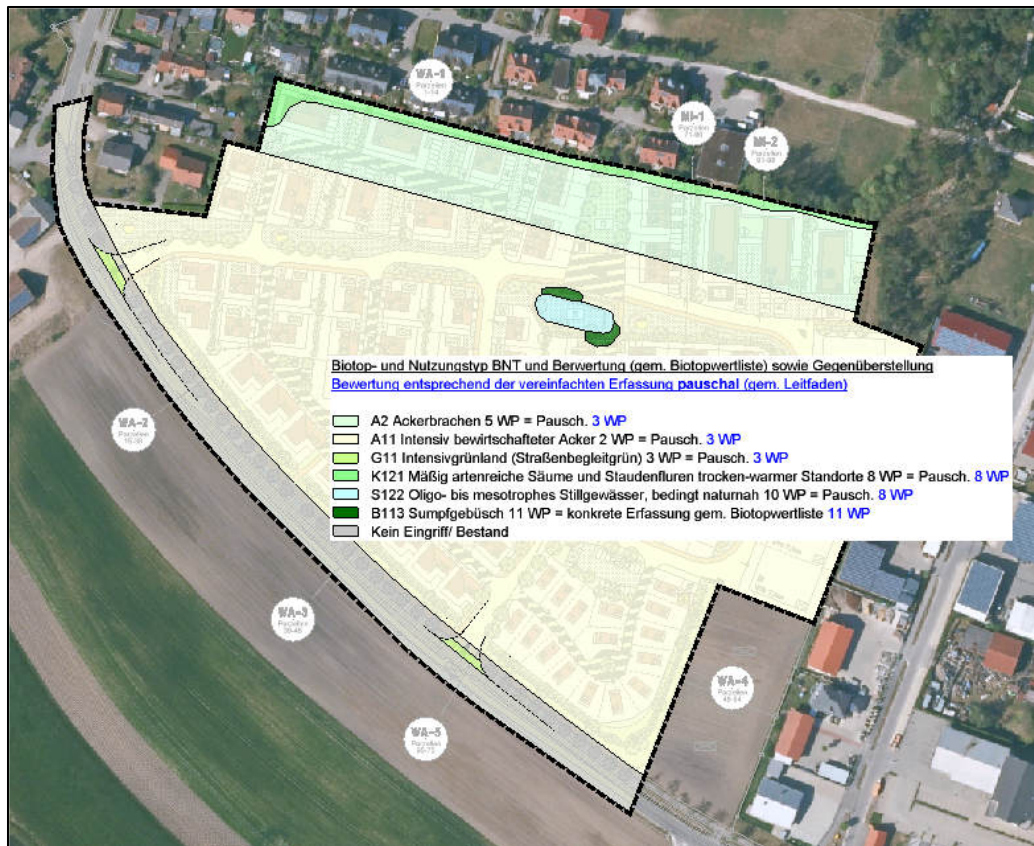


Abbildung: Darstellung des Biotop- und Nutzungstypen BNT und der Bewertung gem. Biotopwertliste sowie Gegenüberstellung der Bewertung entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal gem. Leitfaden. Komplan; Darstellung nicht maßstäblich.



Abbildung: Darstellung der Bewertung entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal gem. Leitfaden/ Festlegung der Beeinträchtigungsintensität. Komplan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 18.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

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

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

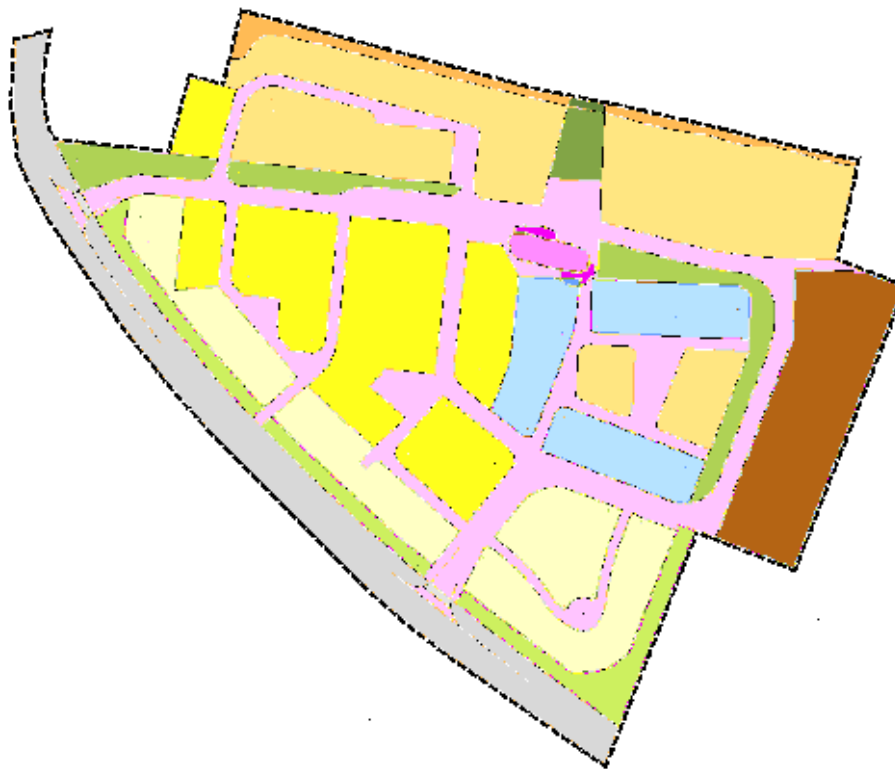
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen der Wohnbebauungen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen, der Begrünungsmaßnahmen innerhalb der sowie der Abschirmung durch Wälle im Süden und Südosten werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering gehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

### 18.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

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

Wie unter der Ziffer 18.1.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung zum Großteil Flächen mit einer geringen bzw. mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für diese Flächen für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

Die neuen Verkehrsflächen werden bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wie das Baugebiet selbst behandelt. Sie können in vorliegendem Fall jedoch nicht immer eindeutig einem Gebietstyp zugeordnet werden. Dies ist von Bedeutung, weil mit 0,3/ 0,35/ 0,4/ 0,5 und 0,6 für die allgemeinen Wohngebiete WA-1 bis WA-5 sowie für die Mischgebiete MI-1 bis MI-3 allein fünf verschiedene Grundflächenzahlen angesetzt. Daher wurde in der Bilanzierung für den Verkehrsraum eine durchschnittliche GRZ von 0,4 ermittelt und angewandt. Lediglich für den Eingriff in die Fläche mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 angewandt. Für die Regenrückhalteflächen, die Wälle sowie die öffentlichen Grünflächen wurde pauschal ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 festgelegt, da es sich hier aufgrund der naturnahen Gestaltung nur um geringe Eingriffe in den Naturhaushalt handelt.



Überlagerung der Wertpunkte mit den Beeinträchtigungsfaktoren/ verzeichneten GRZ

- Verkehrsfläche: Geringe naturschutzfachliche Bedeutung 3 WP - Beeinträchtigungsfaktor 0,4
- Verkehrsfläche: Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung 8 WP - Beeinträchtigungsfaktor 0,4
- Verkehrsfläche: Hohe naturschutzfachliche Bedeutung 11 WP - Beeinträchtigungsfaktor 1,0
- Wall: Geringe naturschutzfachliche Bedeutung 3 WP sowie Beeinträchtigungsfaktor 0,1
- Regenrückhaltung: Geringe naturschutzfachliche Bedeutung 3 WP sowie Beeinträchtigungsfaktor 0,1
- Öffentliche Grünfläche: Geringe naturschutzfachliche Bedeutung 3 WP sowie Beeinträchtigungsfaktor 0,1
- Öffentliche Grünfläche: Geringe naturschutzfachliche Bedeutung 8 WP sowie Beeinträchtigungsfaktor 0,1
- Einzelhäuser WA-3| WA-4: Geringe naturschutzfachliche Bedeutung 3 WP sowie GRZ 0,3
- Einzelhäuser WA-1| WA-2: Geringe naturschutzfachliche Bedeutung 3 WP sowie GRZ 0,35
- Doppelhäuser WA-5 | MI-1: Geringe naturschutzfachliche Bedeutung 3 WP sowie GRZ 0,4
- Doppelhäuser WA-5 | MI-1: Hohe naturschutzfachliche Bedeutung 11 WP - Beeinträchtigungsfaktor 1,0
- Reihenhäuser WA-1 | MI-1 | MI-2 + Mehrfamilienhaus WA-1 | MI-2:  
Geringe naturschutzfachliche Bedeutung 3 WP sowie GRZ 0,5
- Reihenhäuser WA-1 | MI-1 | MI-2 + Mehrfamilienhaus WA-1 | MI-2:  
mittlere naturschutzfachliche Bedeutung 5 WP sowie GRZ 0,5
- Sonstige Gebäude MI-3: Geringe naturschutzfachliche Bedeutung 3 WP sowie GRZ 0,6
- Kein Eingriff/ Bestand

Abbildung: Darstellung Überlagerung der Wertpunkte mit den Beeinträchtigungsfaktoren/ verzeichneten GRZ.  
Komplan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 18.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

$$\text{AUSGLEICHSDARF} = \text{EINGRIFFSFLÄCHE} \times \text{WERTPUNKTE BNT / M}^2 \text{ EINGRIFFSFLÄCHE} \times \text{BEEINTRÄCHTIGUNGSFAKTOR (GRZ)} - \text{PLANUNGSFAKTOR}$$

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 15% reduziert werden.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 15% für das Planungsgebiet wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Naturnahe Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke mit Festsetzung von autochthonen Bäumen und Sträuchern.
- Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden.
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern.
- Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

LAUFENDE NUMMER	AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT	x	EINGRIFFSFLÄCHE (M2)	x	FAKTOR/GRZ
1	Acker, Intensivgrünland (Verkehrsfläche)	3	x	14.720	x	0,4
2	Ackerbrache (Verkehrsfläche)	3	x	826	x	0,4
3	Gewässer (Verkehrsfläche)	8	x	469	x	0,4
4	Sumpfbüsch (Verkehrsfläche)	11	x	160	x	1
5	Acker (Wall)	3	x	3.461	x	0,1
6	Acker (Regenrückhaltung)	3	x	3.834	x	0,1
7	Acker (Öffentliche Grünfläche)	3	x	15	x	0,1
8	Ackerbrache (Öffentliche Grünfläche)	3	x	710	x	0,1
9	Staudenflur (Öffentliche Grünfläche)	8	x	75	x	0,1
10	Acker (Einzelhaus WA 3-4)	3	x	9.530	x	0,3
11	Acker (Einzelhaus WA 1-2)	3	x	12.182	x	0,35
12	Acker (Doppelhaus WA-5, MI 1)	3	x	5.578	x	0,4
13	Sumpfbüsch (Doppelhaus WA-5, MI 1)	11	x	27	x	1
14	Acker (Reihenhaus WA-1, MI 1-2 + Mehrfamilienhaus WA-1, MI 2)	3	x	6.780	x	0,5
15	Ackerbrache (Reihenhaus WA-1, MI 1-2 + Mehrfamilienhaus WA-1, MI 2)	3	x	8.527	x	0,5
16	Staudenflur (Reihenhaus WA-1, MI 1-2 + Mehrfamilienhaus WA-1, MI 2)	8	x	1.384	x	0,5
17	Acker (Gebäude im MI-3)	3	x	5.872	x	0,6

LAUFENDE NUMMER	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)	-	PLANUNGSFAKTOR (%)	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
1	=	17.664	-	15 (-2.650 WP)	=	15.014
2	=	991	-	15 (-149 WP)	=	842
3	=	1.501	-	15 (-225 WP)	=	1.276
4	=	1.760	-	15 (-264 WP)	=	1.496
5	=	1.038	-	15 (-156 WP)	=	882
6	=	1.150	-	15 (-173 WP)	=	977
7	=	5	-	15 (-1 WP)	=	4
8	=	213	-	15 (-32 WP)	=	181
9	=	60	-	15 (-9 WP)	=	51
10	=	8.577	-	15 (-1.287 WP)	=	7.290
11	=	12.791	-	15 (-1.919 WP)	=	10.872
12	=	6.694	-	15 (-1.004 WP)	=	5.690
13	=	297	-	15 (-45 WP)	=	252
14	=	10.170	-	15 (-1.526 WP)	=	8.644
15	=	12.791	-	15 (-1.919 WP)	=	10.872
16	=	5.536	-	15 (-830 WP)	=	4.706
17	=	10.570	-	15 (-1.586 WP)	=	8.984

Der Ausgleichsbedarf für die laufenden Nummern 1 bis 17 von in Summe **78.033 WP** wird außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt.

#### 18.4 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept

Das vorstehend ermittelte Ausgleichserfordernis von in der Summe 78.033 WP wird außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Die Kompensation erfolgt auf Flurstück 491 (TF) der Gemarkung Mauern und Flurstück 3888 der Gemarkung Neustadt a.d. Donau. Beabsichtigt sind Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität, die im Folgenden vorgestellt werden.

##### Ausgangszustand Fl.-Nr. 491 (TF) Gmkg Mauern:

Als Ausgangszustand ist ein Acker ohne Segetalvegetation sowie eine kleinere Fläche mit intensiv genutztem artenarmem Grünland auszumachen.

### Entwicklungsziele:

Im Detail sind folgende Maßnahmen geplant, wobei die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahme bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsfläche der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

— **Anlage und Förderung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (Biotoptyp G212 nach der Bayerischen Kompensationsverordnung)**

Es erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung frischer bis mäßig trockener Standorte auf vorbereitetem Saatbeet (grubbern o.ä.). Die Regiosaatgutmischung muss aus dem Ursprungsgebiet „Alpen und Alpenvorland (Herkunftsgebiet 16)“ stammen. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen.

Die Pflege der Wiesenfläche erfolgt in den ersten drei Pflegejahren durch eine 3-4 malige Mahd. Eine Mahd vor dem 15. Juni ist dabei jedoch nur zulässig, wenn vorher eine fachgerechte Kontrolle auf Wiesenbrüter erfolgte und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wurde. Ab dem vierten Pflegejahr erfolgt eine ein- bis zweischürige Mahd, abhängig von der Aufwuchsmenge. Der 1. Schnitt erfolgt Mitte Juni (nach dem 15.06.). In der Regel sollte die zweite Mahd ab September erfolgen. Dies kann je nach Zeitpunkt der Erstmahd und Witterungsverlauf im Sommer variieren. Alle 3 Jahre soll eine einschürige Mahd im September durchgeführt werden.

Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

Zudem sind für die geplanten Mahdflächen folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Belassen von wechselnden Brachestreifen in einer Größenordnung von 10-20% der Fläche als Rückzugsbereiche, z. B. für Insekten, bei jedem Mähdurchgang;
- Mahd von innen nach außen;
- Mahd mit Messermähwerk.

— **Anlage und Förderung eines mäßig artenreichen Staudensaumes**

(Biotoptyp K122 nach der Bayerischen Kompensationsverordnung)

Es erfolgt ein Verzicht auf landwirtschaftliche Nutzung und eine Förderung des Saumstreifens durch regelmäßige Mahd.

Der Saumbereich wird durch eine einschürige, alternierende Mahd gepflegt. Der Schnitt erfolgt zusammen mit der letzten Wiesenmahd.

Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

Zudem sind für die geplanten Mahdflächen folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Belassen von wechselnden Brachestreifen in einer Größenordnung von 10-20% der Fläche als Rückzugsbereiche, z. B. für Insekten, bei jedem Mähdurchgang;
- Mahd von innen nach außen;
- Mahd mit Messermähwerk.

— **Anlage und Förderung eines mesophilen Gebüsches**

(Biotoptyp B112 nach der Bayerischen Kompensationsverordnung)

Es erfolgt eine Pflanzung einer 3-reihigen Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m mit autochthonem Pflanzmaterial. Das Pflanzmaterial muss aus dem Ursprungsgebiet „6.1 Alpenvorland“ stammen. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen. Das Verhältnis Bäume zu Sträuchern beträgt 10% zu 90 % und soll unter anderem folgende Sträucher (Qualität: vStr., mind 4 Tr., 60-100) enthalten: Crataegus laevigata (zweigriffeliger Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe) und Sambucus nigra (schwarzer Holunder). Als Bäume 2. Ordnung (Qualität: vHei, 200-250) werden die Arten Betula pendula (Hänge-Birke), Prunus avium (Vogelkirsche) und Salix caprea (Salweide) festgesetzt.

Bei der Pflanzung sind ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Verbisschutz anzubringen. Der Verbisschutz ist nach 7 Jahren zurückzubauen. Die Pflege hat arttypisch und nur bei Bedarf zu erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

— **Anlage und Förderung von Einzelbäumen**

**(Biotoptyp B313 nach der Bayerischen Kompensationsverordnung)**

Es erfolgt eine Pflanzung von 3 Einzelbäumen mit autochthonem Pflanzmaterial. Das Pflanzmaterial muss aus dem Ursprungsgebiet "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (Herkunftsgebiet 16)" stammen. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen. Festgesetzt werden Bäume 2. Ordnung (Qualität: vHei, 200-250) vorzugsweise die Arten *Betula pendula* (Hänge-Birke) und *Salix caprea* (Salweide).

Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Verbisschutz anzubringen. Der Verbisschutz ist nach 7 Jahren zurückzubauen.

Die Pflege hat arttypisch und nur bei Bedarf zu erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Zielerreichung:

BNT	Zeitdauer
mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	10 Jahre
mäßig artenreicher Staudensaum	5 Jahre
mesophiles Gebüsch	20 Jahre
Einzelbäume	10 Jahre

Ausgangszustand Fl.-Nr. 3888 Gmkg Neustadt a.d. Donau:

Als Ausgangszustand ist ein Acker ohne Segetalvegetation auszumachen.

Entwicklungsziele:

Im Detail sind folgende Maßnahmen geplant, wobei die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahme bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsfläche der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

— **Anlage und Förderung einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese**

**(Biotoptyp G221 nach der Bayerischen Kompensationsverordnung)**

Es erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung auf vorbereitetem Saatbeet (grubbern o.ä.). Die Regiosaatgutmischung muss aus dem Ursprungsgebiet "Alpen und Alpenvorland (Herkunftsgebiet 16)" stammen. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen.

Zur Aushagerung ist in den ersten drei Pflegejahren, je nach Wuchsdichte, eine bis zu 3-malige Mahd jährlich notwendig. Eine Mahd vor dem 15. Juni ist dabei nur zulässig, wenn vorher eine fachgerechte Kontrolle auf Wiesenbrüter erfolgte und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wurde.

Ab dem vierten Pflegejahr ist eine zweischürige Mahd erforderlich. Der 1. Schnitt erfolgt ab Mitte Juni (nach dem 15.06.) und der 2. Schnitt erfolgt ab Mitte August. Im Weiteren wird die Pflege der Wiesenfläche auf eine ein- bis zweischürige Mahd reduziert. Der 1. Schnitt erfolgt Mitte Juni, je nach Aufwuchsmenge. In der Regel sollte die zweite Mahd im September stattfinden. Dies kann je nach Zeitpunkt der Erstmahd und Witterungsverlauf im Sommer variieren.

Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

Zudem sind für die geplanten Mahdflächen folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Belassen von wechselnden Brachestreifen in einer Größenordnung von 10-20% der Fläche als Rückzugsbereiche, z. B. für Insekten, bei jedem Mähdurchgang;
- Mahd von innen nach außen;
- Mahd mit Messermähwerk.

— **Anlage und Förderung von Seigen mit einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese**

**(Biotoptyp G221 nach der Bayerischen Kompensationsverordnung)**

Es erfolgt die Anlage von 3 Seigen. Dazu soll der Boden bis zu einer Tiefe von max. 30 cm abgetragen werden, wobei die Böschungen flach zu gestalten sind, damit keine Bruchkanten entstehen. Der Oberboden ist auf der Fläche zu belassen und außerhalb der Seigen zur Geländemodellierung zu verwenden. Danach ist der Boden mittels eines Grubbers zu bearbeiten und für eine Ansaat vorzubereiten. Dabei ist autochthones Saatgut aus dem Ursprungsgebiet "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (Herkunftsgebiet 16)" zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen.

In den ersten drei Jahren ist zur Aushagerung eine zweischürige Mahd erforderlich. Der 1. Schnitt erfolgt ab Mitte Juni (nach dem 15.06.) und der 2. Schnitt erfolgt ab Mitte August. Im Weiteren wird die Pflege der Wiesenfläche auf eine einbis zweischürige Mahd reduziert. Der 1. Schnitt erfolgt Mitte Juni, je nach Aufwuchsmenge. In der Regel sollte die zweite Mahd im September stattfinden. Dies kann je nach Zeitpunkt der Erstmahd und Witterungsverlauf im Sommer variieren.

Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

Zudem sind für die geplanten Mahdflächen folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Belassen von wechselnden Brachestreifen in einer Größenordnung von 10-20% der Fläche als Rückzugsbereiche, z. B. für Insekten, bei jedem Mähdurchgang;
- Mahd von innen nach außen;
- Mahd mit Messermähwerk.

— **Anlage und Förderung eines Sumpfgebüsches**

**(Biotoptyp B113 nach der Bayerischen Kompensationsverordnung)**

Es erfolgt eine Pflanzung einer 3-reihigen Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m mit autochthonem Pflanzmaterial. Das Pflanzmaterial muss aus dem Ursprungsgebiet "6.1 Alpenvorland" stammen. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen. Das Verhältnis Bäume zu Sträuchern beträgt 10% zu 90% und soll unter anderem folgende Sträucher (Qualität: vStr., mind 4 Tr., 60-100) enthalten: Salix aurita (Ohr-Weide), Prunus spinosa (Schlehe) und Salix cinerea (Asch-Weide). Als Bäume 2. Ordnung (Qualität: vHei, 200-250) werden die Arten Prunus padus (gewöhnliche Traubenkirsche), Frangula alnus (Faulbaum) und Salix caprea (Sal-Weide) festgesetzt.

Bei der Pflanzung sind ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Verbisschutz anzubringen. Der Verbisschutz ist nach 7 Jahren zurückzubauen.

Die Pflege hat arttypisch und nur bei Bedarf zu erfolgen. Ausgefallene Gehölze müssen nach gepflanzt werden.

Zielerreichung:

BNT	Zeitdauer
mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese	15 Jahre
Seigen mit einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese	10 Jahre
Sumpfgewächsbüsch	20 Jahre

18.5 Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsumfang erfolgt für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume ebenfalls in Wertpunkten. Der Ausgleichsumfang ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten, welche sich aus der Subtraktion des Ausgangszustandes vom Prognosezustand ergibt.

Erfolgt die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß Anlage 3, Tab. 5 des Leitfadens, so ist bei der Berechnung des Ausgleichsumfanges Anlage 3, Tab. 6 maßgebend, wonach für die Einstufung des Ausgangs- und Prognosezustandes nun keine Pauschalierung erfolgt, sondern die BNT-Liste nach der Bayerischen Kompensationsverordnung anzuwenden ist.

Ausgleichsmaßnahmen Fl.-Nr. 491 (TF) Gmkg Mauern

Die nachstehende Tabelle zeigt als Ausgangszustand auf einem Teilbereich eine ackerbauliche Nutzung, die mit zwei Wertpunkten (Spalte WP 1) eingestuft wird. Als Entwicklungsziel wird die Ausbildung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes angestrebt, das 8 WP erreicht (Spalte WP 2). Somit ergibt sich hier eine Aufwertung von 6 Wertpunkten. Ein weiterer Teil davon wird als mäßig artenreicher Staudensaum ausgebildet. Für diesen sind 6 WP anzusetzen. Die Aufwertung beträgt somit 4 WP. Außerdem wird auf einer Teilfläche die Ausbildung eines mesophilen Gebüsches mit 10 WP angestrebt. Dadurch kann eine Aufwertung von 8 WP erfolgen. Zusätzlich werden auf der ackerbaulich genutzten Fläche 3 Einzelbäume, welche 9 WP erzielen, gepflanzt. Wodurch eine Aufwertung von 7 WP besteht.

Alle nun multipliziert mit der jeweiligen Fläche erzielen sie in der Summe einen Ausgleichsumfang von 39.853 WP.

BNT Ausgangszustand	WP1	BNT Prognosezustand	WP 2	AUF- WER- TUNG	Fläche in m <sup>2</sup>	KOMPEN- SATION (WP)
A11	2	G212	8	6	5.626	33.756
A11	2	K122	6	4	281	1.124
A11	2	B112	10	8	556	4.448
A11	2	B313	9	7	75	525
						39.853

Ausgleichsmaßnahmen Fl.-Nr. 3888 Gmkg Neustadt a.d. Donau

Die nachstehende Tabelle zeigt als Ausgangszustand eine ackerbauliche Nutzung, die mit 2 Wertpunkten (Spalte WP 1) eingestuft wird. Als Entwicklungsziel wird die Ausbildung einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese angestrebt, welche 9 WP erreicht (Spalte WP 2). Somit ergibt sich hier eine Aufwertung von 7 Wertpunkten. Mit demselben Entwicklungsziel werden Seigen angelegt, weshalb der WP 2 Wert und die daraus resultierende Aufwertung identisch sind. Ein weiterer Teil der Fläche wird als Sumpfbüsch ausgebildet. Für diesen sind 11 WP anzusetzen. Die Aufwertung beträgt hier 9 WP.

Alle nun multipliziert mit der jeweiligen Fläche erzielen sie in der Summe einen Ausgleichsumfang von 65.535 WP.

BNT Ausgangszustand	WP1	BNT Prognosezustand	WP 2	AUFWERTUNG	Fläche in m <sup>2</sup>	KOMPENSATION (WP)
A11	2	G221	9	7	6.706	46.942
A11	2	G221	9	7	1.004	7.028
A11	2	B113	11	9	1.285	11.565
						65.535

Dem ermittelten Ausgleichsumfang von insgesamt 105.388 WP steht ein Ausgleichsbedarf von 78.033 WP aus Ziffer 18.3 gegenüber. Im Ergebnis kann der Ausgleichsbedarf vollumfänglich aufgewogen werden. Es wird ein Überschuss von 27.355 WP erzielt.

## 18.6 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
  - Errichtung baulicher Anlagen,
  - Einbringen standortfremder Pflanzen,
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
  - Flächenaufforstungen,
  - Flächenauffüllungen,
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ergänzende Hinweise zur Mahd:
  - Es sind jährlich wechselnde Brachestreifen (ca. 10%-20% der Fläche) bei jedem Mähgang zu belassen.
  - Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messer-mähwerkes.
  - Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpflättriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Das Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

### Rechtliche Sicherung der Kompensationsflächen

Nach dem aktualisierten Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden.) ist eine gesonderte Sicherung nicht erforderlich, wenn die Flächen durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Hinsichtlich des externen Ausgleichs wird auf die Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 15 verwiesen.

## VERWENDETE UNTERLAGEN

### 19 QUELLEN

#### LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

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

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

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

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

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

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

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

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtsammlung [BayRS 2242-1-WK] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 [GVBl. S. 199] geändert worden ist

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

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

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

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtsammlung [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

## GUTACHTEN

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG: Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan "Gaden - Süd" der Stadt Abensberg, Büro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Stand 27.01.2023

BAUGRUNDERKUNDUNG: Geotechnischer Untersuchungsbericht, Büro Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH, Regensburg, Stand 13.10.2020

BESTANDSVERMESSUNG: S2 BERATENDE INGENIEURE Stelzenberger, Scholz & Partner, Barbing, Stand 26.11.2021

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT: Erläuterungsbericht zur Abwasserbeseitigung Siedlungsentwicklung Gaden Süd sowie Lageplan Niederschlagswasserbeseitigung, S2 BERATENDE INGENIEURE Stelzenberger, Scholz & Partner, Barbing, Stand 08.03.2023

ARTENSCHUTZ: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Zusammenfassung der Ergebnisse, Büro Flora+Fauna Partnerschaft, Regensburg, Stand: Dezember 2022

ALTLAST: Altlastenuntersuchung, TAUW GmbH, Regensburg, Stand: 03.02.2021

## 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 REGENSBURG: <http://www.region11.de>