

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SCHWAIGHAUSEN - NORD DECKBLATT NR. 1

STADT

ABENSBERG

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Abensberg
Münchener Str. 14
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: 06.07.2026

Projekt Nr.: 25-1757_BBP-D



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.....	14
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	15
5.5	Wasserhaushalt.....	16
5.5.1	Grundwasser	16
5.5.2	Hochwasser.....	16
5.6	Gelände- und Untergrundverhältnisse.....	17
5.6.1	Geogefahren.....	17
5.6.2	Altlasten	17
5.7	Denkmalschutz.....	17
5.7.1	Bodendenkmäler	17
5.7.2	Baudenkmäler	18
6	KLIMASCHUTZ.....	18
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	23
8.5	Örtliche Bauvorschriften	24
8.6	Innere Verkehrserschließung	26
8.7	Grünflächen.....	26
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	27
9.1	Verkehr	27
9.1.1	Bahnanlagen	27
9.1.2	Straßenverkehr.....	27
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	27
9.1.4	Geh- und Radwege.....	27
9.2	Abfallentsorgung	27
9.3	Wasserwirtschaft.....	27
9.3.1	Wasserversorgung	27
9.3.2	Abwasserbeseitigung.....	28
9.4	Energieversorgung.....	28
9.5	Telekommunikation.....	30
10	BRANDSCHUTZ.....	32
11	IMMISSIONSSCHUTZ	33
11.1	Verkehrslärm.....	33
11.2	Sport- und Freizeitlärm	33
11.3	Gewerbelärm.....	33
11.4	Landwirtschaftliche Immissionen	33
12	FLÄCHENBILANZ.....	34
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	35
14	VERANLASSUNG.....	36

15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES	36
15.1	Naturräumliche Lage	36
15.2	Geländeverhältnisse	36
15.3	Potentielle natürliche Vegetation	36
15.4	Reale Vegetation	36
15.5	Biotopausstattung	37
15.6	Boden	37
15.7	Wasser	37
15.8	Klima/ Luft	37
15.9	Landschaftsbild/ Erholungseignung	37
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	38
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	38
17.1	Verkehrsflächen	38
17.2	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen	38
17.2.1	Öffentliche Grünflächen	38
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)	39
19	QUELLEN	40

ANLAGEN

ANLAGE 1

Fotodokumentation - Bestand

ANLAGE 2

Stadt Abensberg, Wohnbedarfsanalyse, LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH, Memmingen, Stand: 28.06.2022

ANLAGE 3

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Schwaighausen-Nord in Abensberg, gevas, humberg & Partner, Stand: April 2022

ANLAGE 4

Schalltechnischer Kurzbericht, C. Hentschel Consult, Freising, Stand: April 2022

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Abensberg und der Ortsteil Schwaighausen 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 Ortsteil Schwaighausen liegt im Nordwesten des Stadtgebietes Abensberg und ist gut an die Kreisstraße KEH 7 angebunden und vernetzt. Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Schwaighausen-Nord“ befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Schwaighausen und wird im Westen durch einen Feldweg mit dahinter liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Norden und Osten durch Grünland und landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden durch bestehende Siedlungsstruktur begrenzt.

Übersichtskarte



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

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan



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

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Schwaighausen - Nord“ – Deckblatt 1 erstreckt sich über das Grundstück mit den Flurnummern 2560/5, 2561, 2562/4, 2562/5, 2562/6, 2562/14, 2564 sowie 2564/2 der Gemarkung Abensberg mit einer Fläche von 50.870 m².

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Grünland und landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden: Siedlungsflächen
- im Osten: Grünland und landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Westen: Feldweg und landwirtschaftliche Nutzflächen

Luftbildausschnitt



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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erarbeitung vorliegender Planung ist eine teilweise Anpassung der Entwicklungsflächen.

Auf Grundlage zwischenzeitlich veränderter Rahmenbedingungen im Hinblick der Vermarktung von Grundstücken für Mehrfamilienhäusern ist für einen Teilbereich des Siedlungsgebietes „Schwaighausen – Nord“ eine Änderung notwendig. Statt drei Mehrfamilienhäuser und einem Doppelhaus, sollen nun insgesamt 9 Parzellen für flächensparende Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Aufgrund dieser Anforderungen ist es erforderlich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwaighausen – Nord“ mit einem Deckblatt zu ändern. Das Deckblatt wird diesen vollumfänglich ersetzen.

Die Änderungen des Bebauungsplanes beinhalten folgendes:

- Umplanung der Grundstücke von drei Mehrfamilienhäusern und einem Doppelhaus zu neun flächensparenden Einzelhausbebauungen
(Parzellen bestehend: 3, 4, 19, 19a, 20
zukünftig: 3, 3a, 3b, 4, 4a, 19, 19a, 20, 20a)
- Anpassung des Quartiersplatzes sowie der öffentlichen Parkflächen und der Fläche für die Trafostation
- Festsetzung der verbindlichen Höhenkoten ü.N.N. der Höhenlage baulicher Anlagen, aufgrund der vorliegenden Erschließungsplanung

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

3.2 Bestand

Der Bestand wurde im Frühjahr 2019 gesichtet. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grünflächen in Form von einer zusammenhängenden und weitläufig ackerbaulich genutzten Fläche sowie randlich gelegen auch um Intensivgrünland. Im südwestlichen Teil befindet sich ein Bestandsanwesen. Vormalig war dieses mit Lagerhallen und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Bei der Geländebegehung war ein Großteil der Gebäude abgerissen und der Gehölzbestand war bereits beseitigt worden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weitestgehend keine Bestandsgehölze vorhanden.

Besonders zu erwähnen ist ein Spielplatzbereich, welcher im Zuge der vorangegangenen Bauleitplanverfahren im Osten des bestehenden Siedlungsgebietes geplant wurde und sich nun etabliert hat. Eine Anbindung erfolgt über eine Wegeverbindung, welche von Seiten der Stephan-Kastenbauer-Straße in Richtung Osten abzweigt. Der Spielplatz befindet sich nun innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

Am östlichen Ortsrand befinden sich auf Grundlage zurückliegender Entwicklungen ausgewiesene Kompensationsflächen, die nun umgenutzt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bis dato noch nicht realisiert. Ebenso grenzt am Nordrand eine Doline mit Rückhaltemulde als Entwässerungseinrichtung mit dazugehörigem Grabenverlauf an den Standort zusammen mit vorhandenen, ortsbildprägenden Gehölzstrukturen.

3.3 Entwicklung

Als städtebauliche Zielsetzung für das Vorhaben ist die Fortführung der Wohnsiedlungsentwicklung im Ortsteil Schwaighausen zu beurteilen. Ermöglicht werden soll dies durch die Anbindung des vorliegenden Standortes in Richtung Norden an die hier bereits vorhandenen Wohnsiedlungsflächen. Hierdurch wird der Ortsteil nach Norden erweitert und erfährt hinsichtlich der weiteren Siedlungstätigkeit sein abschließendes Entwicklungsende.

Zielsetzung ist dabei im Wesentlichen die Aufrechterhaltung der hier bereits vorhandenen Siedlungsstruktur, die sich überwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern widerspiegelt. Ebenso sollen jedoch auch dem dörflichen Charakter des Standortes entsprechend in einem angemessenen Verhältnis Geschosswohnungsbauten integrieren, um auch den Bedarf an Wohnungen decken zu können.

Zur Schaffung und Bereitstellung einer leistungsfähigen Verkehrserschließung, ist es darüber hinaus erforderlich, die Wohnsiedlungserweiterung angemessen zu erschließen. Dies soll aus Richtung Osten durch die Errichtung einer neuen Zufahrtsstraße ermöglicht werden. Grundsätzlich ist dabei aus Gründen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens zu beurteilen, dass die Erschließungsstraßen der vorhandenen Ortschaft dieses zusätzliche Aufkommen nicht aufnehmen können. Daher wird für die Flächen des Erweiterungsbereiches ausschließlich eine Anbindung über die neue Zufahrtsstraße ermöglicht. Eine Vernetzung mit dem bestehenden Orsteil erfolgt nur in Form von Fuß- und Radwegeanbindungen.

Zur Klärung der weiteren Infrastrukturellen Einrichtungen, vor allem in Bezug auf die Abwasserbeseitigung des Standortes, hat die Stadt dabei zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwaighausen – Nord“ ein Fachbüro mit der Prüfung in dieser Hinsicht beauftragt. Im Ergebnis kann dabei der Standort in einem strikten Trennsystem entwässert werden und lässt somit eine Entwicklung in vorliegenden Umfang durchaus zu.

Der vorliegende Standort stellt somit den 3. Abschnitt einer möglichen Gesamtentwicklung im Norden von Schwaighausen dar. Die Stadt Abensberg hat zuvor bereits die beiden Abschnitte der „Alten Schlosserei“ in den Jahren 2014 und 2017 überplant und dadurch eine weitere Ortsentwicklung in Gang gesetzt, die nun eine sinnvolle Weiterentwicklung aufzeigt. Eine Umsetzung des Standortes lässt sich dabei auch in bis zu 3 Bauabschnitte verteilen. Eine Entscheidung hierüber trifft die Stadt im Zuge des weiteren Verfahrens.

Aufgrund der gegenwärtig vorherrschenden Grundstücksgegebenheiten ist zudem eine zeitnahe Umsetzung des Gebietes sichergestellt. Der überwiegende Teilbereich des Standortes befindet sich in kommunaler Hand. Zudem ist die Verfügbarkeit der restlichen Flächen bereits vertraglich geregelt. Somit können Wohnflächen zur Verfügung gestellt werden, die auch sofort und in vollem Umfang am Markt zur Verfügung stehen.

Die Umnutzung der bis Dato angedachte Sondergebietsflächen zur Nutzung regenerativer Energien zu Gunsten von Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen erfolgte bereits im Zusammenhang des Bebauungsplanes „Schwaighausen Nord“ im Parallelverfahren mit einem zu ändernden Flächennutzungs- und Landschaftsplan über Deckblatt Nr. 32. Somit wurden bereits auch auf dieser Planungsebene die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „*Schwaighausen - Nord*“ – *Deckblatt Nr. 1* wurde am 30.10.2025 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „*Schwaighausen - Nord*“ - *Deckblatt Nr. 1* in der Fassung vom 10.02.2026 wird in der Zeit vom 24.02.2026 bis 10.03.2026 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „*Schwaighausen - Nord*“ – *Deckblatt Nr. 1* in der Fassung vom 16.03.2026 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 18.05.2026 bis 19.06.2026 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am 06.07.2026.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „*Schwaighausen - Nord*“ - *Deckblatt Nr. 1* tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung Abensberg
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landesbund für Vogelschutz
- Regionaler Planungsverband – Region 11
- Stadtwerke Abensberg
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Landratsamt Kelheim
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung

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.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Gegenwärtig besteht für den Standort im vorliegenden Umgriff Baurecht entsprechend dem Bebauungsplan Schwaighausen - Nord. Grundlage hierfür bildete eine flächensparende Einzelhausbebauung. Umgeplant wurden die Mehrfamilienhausgrundstücke der Parzellen 3, 4 und 20. Aus städtebaulichen Gründen wird zudem die bisher angeordnete Doppelhausbebauung auf den Parzellen 19 und 19a in die Änderung miteinbezogen, um eine sinnvolle und zusammenhängende Bebauung entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupteinschließung zu ermöglichen.

5.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplanes sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, weniger als 20.000 m². Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

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

5.3 Planungsvorgaben

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

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

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

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet das Umfeld der Stadt Abensberg mit dem Ortsteil Schwaighausen 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.

Konkret ist zielbezogen i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

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

Die Änderung erfolgt im Anschluss an Flächen mit bestehendem Baurecht. Es werden neben 40 Einfamilienhäuser auch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet: 7 Doppelhäuser sowie 2 Mehrfamilienhäuser.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

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

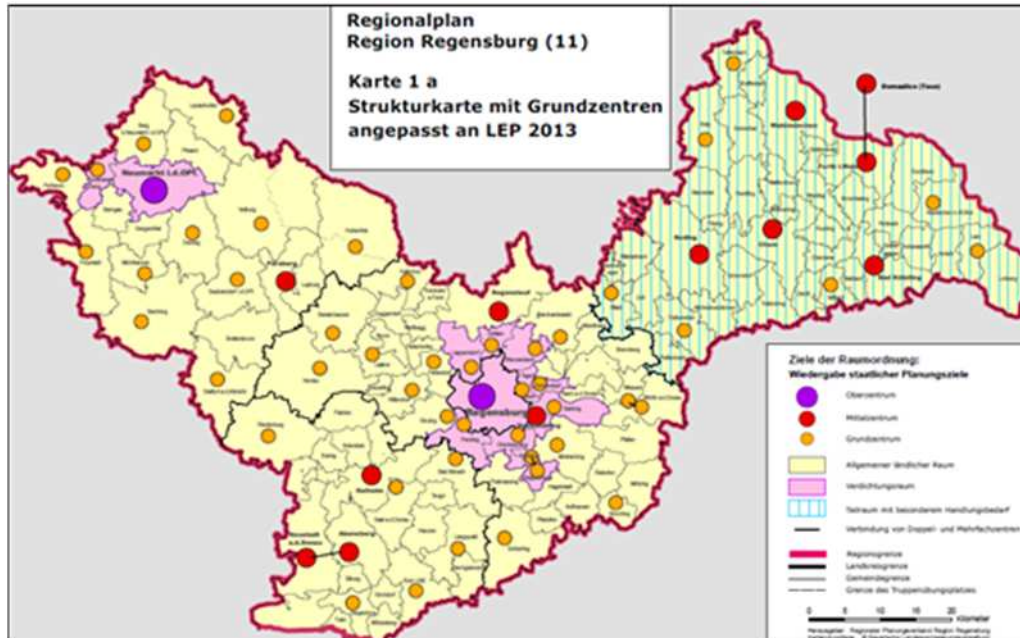
(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Es handelt sich um einen angebundenen Standort.

5.3.2 Regionalplan

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

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



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

5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Abensberg ist der betreffende Bereich bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist somit nicht notwendig.

Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan:



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

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan liegt vollständig in der naturräumlichen Untereinheit *Hochfläche der Südlichen Frankenalb* (082-A). Für das Planungsgebiet und den näheren Umgriff werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

Ziele Trockenstandorte

Für den Planungsbereich werden allgemeine Zielaussagen hinsichtlich Förderung von Ranken, Rainen und Magerrasen in den Agrarlandschaften der Albhochfläche und des Donau-Isar-Hügellandes gemacht. Zudem soll die Neuschaffung von Biotopstrukturen umgesetzt werden.

Ziele Feuchtgebiete

Konkrete Zielaussagen fehlen für den Planungsbereich selbst.

Ziele Gewässer

Konkrete Zielaussagen fehlen auch hier für den Planungsbereich selbst.

5.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches und auch im näheren Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches ist ein Fundpunkt der Artenschutzkartierung (ASK) verzeichnet.

Dieser findet sich im Bereich von Parzelle 3. Unmittelbar nördlich des bestehenden Siedlungsgebietes ist ein Nachweis der Kreuzkröte in der ASK enthalten. Die Einträge für diese Art stammen aus den Jahren 1985 und 2000.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls Fundpunkte verzeichnet. Diese befinden sich nördlich im Bereich des im Zuge vorangegangener Siedlungserweiterungen etablierten Regenrückhaltebeckens sind an zwei Nachweispunkten folgende Arteinträge vorhanden:

Feldschwirl (1994), Kammmolch (1985), Teichmolch (1985), Knoblauchkröte (1985, 1994, 2000, 2001), Erdkröte (1985), Kreuzkröte (1985), Wechselkröte (2011), Grasfrosch (1985), Seefrosch (1985, 1994), Gemeine Binsjungfer (1994), Blaugrüne Mosaikjungfer (1994) und Blutrote Heidelibelle (1994).

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 fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gehölzstrukturen und der größte Anteil des Geltungsbereiches versteht sich als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Abhandlung in Bezug auf den Fundpunkt der Kreuzkröte gemäß ASK

Aufgrund des Fundpunktes wurde sich mit dem Thema Artenschutz hinsichtlich der Kreuzkröte besonders auseinandergesetzt. So wurde die Fläche um den Fundpunkt an drei unterschiedlichen Zeitpunkten im Herbst, Frühjahr und Sommer inspiziert, jedoch ohne die Art erneut gesichtet zu haben. Die Fläche, auf welcher sich der Fundpunkt verzeichnet, wird bereits seit vielen Jahren als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Speziellen wird dort aktuell Getreide angebaut. Im Süden des Fundpunk-

tes befindet sich bestehende Siedlungsfläche. In Richtung Westen, Norden und Osten liegt der Fundpunkt mittig innerhalb der ackerbaulichen Fläche.

Gemäß dem Artenportrait des NABU bevorzugt die Kreuzkröte offene, vegetationsarme bis freie Flächen mit Versteckmöglichkeiten als Lebensraum und benötigt weitgehend vegetationsfreie Gewässer als Laichplatz. Da sich zwischen der letzten Sichtung und dem nun gegenständlichen Verfahren ein Zeitraum von über 21 Jahren ergibt wird davon ausgegangen, dass sich der Standort im Lauf der Zeit in Richtung Ackerfläche gewandelt hat und die Art innerhalb des Geltungsbereiches nicht mehr vertreten ist.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Zuge der Bauleitplanung „Alte Schlosserei Erweiterung“ haben auch keine Betroffenheiten (insbesondere bezüglich der Artengruppe Amphibien) ergeben.

Prognose

Durch das Vorhaben gehen unversiegelte Flächen verloren, jedoch bleiben auch hier ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen. Zudem werden innerhalb des Geltungsbereiches Grünflächen und Gehölzstrukturen etabliert. Insgesamt bleibt zu erwarten, dass die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

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

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 Grundwasser

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

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

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

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

5.5.2 Hochwasser

Grundwasser

Es liegt weder ein Auenfunktionsraum noch ein Wasserschutzgebiet vor.

Das Planungsgebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit Malm, der als Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten beschrieben wird. Im Rahmen der Erkundungsarbeiten für den Geotechnischen Bericht Nr. B1508184 (GEOPLAN 01.10.2015) für das angrenzende Planungsgebiet „Schwaighausen – Alte Schlosserei Erweiterung“ wurde in keinem der fünf Schürfe bis zu den jeweiligen Endteufen von 2,00 m bis 3,50 m unter Geländeoberkante ein Grund- bzw. Schichtwasserspiegel angetroffen.

Es ist aber temporär mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden überstauenden Horizonten in allen Tiefen, auch über dem geschlossenen Grundwasserhorizont, zu rechnen. Werden Schichtwässer angeschnitten, so sind diese aber nur temporär mit einem geringen Volumen zu erwarten und werden relativ schnell ausgeblutet sein.

Hochwasser

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes. Der Standort des Baugebietes ist nicht einer akuten Gefahr durch Sturzfluten ausgesetzt. Auf die topographischen Gegebenheiten wird hierbei Bezug genommen.

Der nördliche Randbereich der angrenzenden Flächen befindet sich der Doline einschließlich der hier geschützten Gehölzflächen in einer Talsenke. Die angrenzenden

Flächen des Baugebietes steigen jedoch topographisch nach Süden an, so dass ein natürlicher Schutz bei Starkregen bereits im Bestand gegeben ist. Um das Gebiet jedoch ausreichend und auch vorsorglich zu schützen, wurden entsprechende Grünzäsuren am nördlichen Randbereich berücksichtigt, auf deren Flächen Böschungen zu liegen kommen. Darüber hinaus wird die Höhenlage der angrenzenden Baugrundstücke um ca. 1,0-1,5 m höher zu liegen kommen, so dass ein faktischer Hochwasserschutz bei Starkregen bereits aufgrund dieser Maßnahmen besteht.

Im Ergebnis steigt das Siedlungsgebiet dann in Richtung Süden weiter leicht an und ist somit insgesamt aus allen angrenzenden Flächen vor Überflutungen geschützt.

Permanent wasserführende Fließgewässer tangieren den Planungsbereich nicht. Zwischen der geplanten Ausgleichsfläche und dem Rand des geplanten Siedlungsgebietes verläuft ein temporär wasserführender Entwässerungsgraben.

Der östliche Teil des Planungsbereiches wird als wassersensibler Bereich eingestuft.

Bei Starkniederschlägen/Schneeschnmelze ist aufgrund der Topographie wild abfließendes Wasser nicht auszuschließen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz zu treffen.

5.6 Gelände- und Untergrundverhältnisse

5.6.1 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an das Bayerische Landesamt für Umwelt (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

5.6.2 Altlasten

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden. Insbesondere im südwestlichen Bereich des geplanten Baugebietes auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle können noch Grundfeste von ehemaligen Gebäuden, Ablagerungen oder Auffüllungen bzw. punktuell schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

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.

Im Geltungsbereich liegt folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7136-0008	Abensberg	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen des § 5 Abs. 4-5 BauGB wird verwiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Allgemeine Hinweise:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD

(<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>) unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“ oder unter dem Link: http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umpfanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

5.7.2 Baudenkmäler

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst und auch im näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler registriert.

6 KLIMASCHUTZ

Die Anforderungen im Hinblick der kommunalen Aufgaben zur Verbesserung des Wasserhaushaltes sowie der grundsätzlichen Klimaanpassungen nimmt die Stadt Abensberg selbstverständlich bei der eigenen Stadtentwicklung sehr ernst. Aktuell werden daher alle laufenden und anstehenden Planungen auf diese Prüfkriterien abgeglichen und bei Bedarf auch entsprechen nachgebessert.

In vorliegender Planung wird diesen Belangen daher wie folgt begegnet:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Geh- und Radwege, Zufahrten und Zugängen sowie Plätzen, sowohl im öffentlichen, als auch privaten Bereich
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Garagen, Carports und Nebengebäude
- Integration von öffentlichen Grünflächen als Maßnahme zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse am Standort sowie generell zur Entsiegelung

- Berücksichtigung bzw. Aufrechterhaltung vorhandener Gewässerläufe
- Umfangreiche Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen zur Steigerung der Artenvielfalt am Standort sowie zur Verbesserung des Mikroklimas
- Festsetzung von dezentralen Rückhalteeinrichtungen für das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen, auch zur eigenen Brauchwassernutzung
- Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen zur Kompensation der Siedlungsentwicklung
- Zulässigkeit und Bereitstellung der Siedlungsentwicklung im Hinblick der Nutzung regenerativer Energien
- Ausweisung bzw. Integration eines umfassenden Wegenetzes zur ortsgebunden Naherholung
- Integration von Aufenthaltsflächen in Form eines Quartiersplatzes als Treffpunkt sowie zur örtlichen Kommunikation

Mit diesem 10-Punkte-Konzept sieht sich die Stadt Abensberg am Standort ausreichend in Bezug auf die klimatischen und ökologischen Zielsetzungen bei der Siedlungsentwicklung gerüstet. Den Anforderungen des Klimaschutzes wird daher ausreichend Rechnung getragen.

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 geschaffen werden.

Im Ergebnis sollen dem Bedarf angepasste Grundstücksflächen geschaffen werden. Es wird besonders Wert daraufgelegt, dass unterschiedliche Grundstückszuschnitte geschaffen werden. So finden sich Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser im Planungsgebiet. 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.

Die formulierten Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gewährleisten eine Orientierung an der Bestandsbebauung im Ort und dessen dörflichen Prägung.

Maßgebend ist es dabei zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang der Entwicklung ein nachvollziehbares und leistungsfähiges Verkehrskonzept beinhaltet ist. Die Verkehrserschließung erfolgt dabei von Osten aus über einen neuen Kreuzungsbereich an der Schwaighausener Straße. Im Planungsgebiet selbst, verläuft die Straße über zwei kleine Ringstraßen sowie eine Stichstraße mit einer ausreichenden Wendevorrichtung. Das Gebiet beinhaltet ein Wegenetz mit Anbindung an die umgebenden Wirtschaftswege und an den bestehenden Siedlungsbereich. Damit wird die Aufenthalts- und Wohnqualität im Wohngebiet, aber auch der soziale und kommunikative Austausch unter den künftigen Bewohnern gefördert und die umgebende Landschaft wird zur Naherholung eingebunden. Begleitend wurde zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Schwaighausen – Nord“ ein Entwässerungskonzept zur Beseitigung des Abwassers, sprich auch des Niederschlagswassers ausgearbeitet. Dies bedeutet für den vorliegenden Standort die Entwicklung des Grabens zur Oberflächenentwässerung, welche von Gehölzen begleitet werden.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 basiert im Wesentlichen auf den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Schwaighausen – Nord“. Durch diese Änderung wird eine teilweise Änderung der Bauweise durchgeführt.

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

Geplant ist eine Änderung der Bauweise für Mehrfamilienhäuser und einem Doppelhaus. Dabei wird vor allem auf die sich zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen im Hinblick der Vermarktung der Grundstücke eingegangen.

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

Das Verkehrskonzept, das Entwässerungskonzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers sowie die optimale Be- und Durchgrünung der Siedlungsentwicklung bleibt wie im Bebauungsplan „Schwaighausen – Nord“ unverändert bestehen.

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Vorbemerkung

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

8.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist vollständig auf eine wohnliche Nutzung gemäß § 4 BauNVO ausgerichtet. Dabei werden sämtliche Nutzungen gemäß Abs. 1 und 2 der BauNVO für zulässig erklärt.

Folgende Nutzungen werden hingegen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese Nutzungen stellen am Standort keine geeigneten Entwicklungen dar und werden daher ausgeschlossen. Begründet wird dies aufgrund der Situation, dass diese Entwicklungen den eigentlichen Charakter von Wohngebieten stören und zudem mit zusätzlichen Immissionsbelastungen am Standort zu rechnen ist. Darüber hinaus lässt die im Gebiet beabsichtigte Bebauung und Grundstücksverteilung eine derartige Nutzung kaum zu.

Städtebaulich wirken sich darüber hinaus diese Entwicklungen am Standort störend aus und lassen einen Dorfcharakter für Wohnen in der beabsichtigten Form nicht zu.

Zudem kann die Stadt Abensberg derartige Nutzungen, insbesondere auch in einem ausreichenden Bestand, an anderen Standorten nachweisen bzw. bereitstellen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ), aber auch die Angaben zur Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen geregelt, um insbesondere auch das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Festgesetzt werden in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des angrenzenden Siedlungsbestandes folgende maximale GRZ und maximale GFZ:

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA-Einzelhaus	max. 0,35	max. 0,5
WA-Doppelhaus	max. 0,4	max. 0,6
WA-Mehrfamilienhaus	max. 0,4	max. 0,7

Somit können ausreichende Flächen für eine angemessene wohnliche Entwicklung bereitgestellt werden.

8.3 Höhenentwicklung

Die gesamte zulässige Höhenentwicklung der Gebäude und baulichen Anlagen ist in vorliegender Situation sowohl durch Definition der zulässigen Vollgeschosse, als auch zusätzlich durch die Festlegung von maximal zulässigen Wandhöhen geregelt. Diese untergliedern sich in verschiedene Baustrukturen und sind hinsichtlich Lage, Standort und angemessener Verkehrserschließung im Bebauungsplan entsprechend dokumentiert.

Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist wie folgt geregelt:

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.

Die Errichtung von Tiefgaragen bzw. Garagen im Kellergeschoss ist unzulässig.

Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: - Einzelhaus: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
 - Einzelhaus: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)

2 Vollgeschosse zwingend

Bauweise: - Doppelhaus: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
 Der Dachgeschossausbau für einzelne Räume ist zulässig. Das Dachgeschoss darf jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden.

3 Vollgeschosse zwingend

Bauweise: - Mehrfamilienhaus: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)

Wandhöhe

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Wandhöhe geregelt wie folgt:

Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude	max. 3,00 m
Wohngebäude: Einzelhaus (E+D)	max. 4,50 m
Einzelhaus (E+I)	max. 6,00 m
Doppelhaus (E+I)	max. 6,50 m
Mehrfamilienhaus (E+I+D)	max. 7,50 m

Die Wandhöhe ist dabei zu messen von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Höhenlage baulicher Anlagen

Die FFOK der untersten Geschossebene aller Gebäude und baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das jeweilige Geländenniveau folgender Tabelle zu legen. Eine Höhendifferenz bis max. 0,30 m ist zulässig.

Parzelle	Höhenlage	Parzelle	Höhenlage	Parzelle	Höhenlage
1	362,8	17	362,4	34	363,3
2	362,8	18	363,1	35	363,4
3	363,5	19	364,2	36	363,5
3a	363,5	19a	364,2	37	363,7
3b	363,7	20	363,8	38	363,8
4	364,0	20a	363,8	39	363,9
4a	364,2	21	363,8	40	364,0
5	362,8	22	363,8	41	364,0
6	362,7	23	362,8	42	364,2
7	362,6	24	362,5	43	364,0
8	362,5	25	362,8	44	364,5
9	362,6	26	362,8	45	364,5
10	363,3	27	363,7	46	364,3
11	363,3	28	363,7	47	364,6
12	363,4	29	363,5	48	364,0
13	363,4	30	363,5	49	364,2
14	362,6	31	362,8	50	364,3
15	362,5	32	362,8	51	364,6
16	361,8	33	363,2		

Mit den hierzu getroffenen Regelungen zur gesamten Höhenentwicklung, sind dem Standort der Lage und den damit verbundenen Anforderungen, ausreichende Regelungen in der vorliegenden Planung getroffen, um die damit verbundenen Zielsetzungen einhalten zu können.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln im Wesentlichen die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen wider.

Für den gesamten Standort ist dabei zur Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen**Baugrenzen**

Zudem wurden überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen für alle Grundstücke definiert. Diese zeigen auf, innerhalb welcher Grundstücksflächen Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden können. Grundlage bildet hier der § 23 Abs. 3 BauNVO.

Bei Garagen und Carports sowie Nebengebäuden entlang von öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Abstand von mind. 0,5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

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

Dies stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Gestaltung baulicher Anlagen

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: bei PD max. 15°
Dachdeckung: festgesetzt wird ausschließlich eine extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand: bei PD: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
bei FD: unzulässig;
Dachaufbauten: unzulässig;

Wohngebäude

Einzelhaus

Dachform: bei E+D: Satteldach (SD)/ auch höhengestaffelt
bei E+I: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)
Dachneigung: bei E+D: 35° - 45°
bei E+I: 15° - 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
extensive Dachbegrünung zulässig;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: bei E+D: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben;
bei E+I: unzulässig;
Zwerggiebel/ bei E+D: zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge;
Standgiebel: turmartige Giebel sind unzulässig;
bei E+I: unzulässig.

Doppelhaus

Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)
Dachneigung: 25° - 30°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
extensive Dachbegrünung zulässig;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerggiebel/ zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge;
Standgiebel: turmartige Giebel sind unzulässig.

Mehrfamilienhaus

Dachform: Satteldach (SD)/ auch höhengestaffelt
Dachneigung: 35° - 45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
extensive Dachbegrünung zulässig;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben;
Zwerggiebel/ zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge;
Standgiebel: turmartige Giebel sind unzulässig.

Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgrenze von 3,0 m ist somit einzuhalten. Ausnahmen bilden hier nur zulässige Grenzbebauungen für Doppelhäuser und Garagen, Carports und Nebengebäude. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die bestehende Geländeoberfläche.

Grenzbebauung

An der Grundstücksgrenze errichtete Zubehöranlagen in Form von Garagen/ Carports/ Nebengebäuden sowie Wohngebäude in Form von Doppelhäusern, 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

Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ sowie lebende Zäune,

Höhe der Einfriedung: straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen:

max. 1,00 m ab OK-Verkehrsfläche/ Gehweg;

seitliche und rückwärtige Begrenzung:

max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände;

Sockel: unzulässig;

Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig.

Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk;

Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m.

Abgrabungen/ Aufschüttungen:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,00 m zulässig.

Im Bereich der Parzellen 6-9, 14-17, 23-26 und 31-34 sind Aufschüttungen bis zu 1,50 m zulässig, jeweils zu messen ab bestehende Geländeoberfläche.

Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern:

Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern;

Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks erfolgen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

Anzahl der Wohnungen

Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Nutzung	Wohnungen (Whg.)
WA- Einzelhaus	max. 1 Whg. je Wohngebäude zzgl. max. 1 Einliegerwohnung bis max. 60 m² zulässig
WA-Doppelhaus	max. 2 Whg. je Wohngebäude (1 Whg. je Haushälfte)
WA-Mehrfamilienhaus	max. 6 Whg. je Wohngebäude

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

Mindestgröße der Baugrundstücke

Folgende Begrenzung der Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt:

Nutzung	Fläche in m ²
WA- Einzelhaus	mind. 400 m ²
WA-Doppelhaus	mind. 290 m ² je Haushälfte
WA-Mehrfamilienhaus	mind. 1.000 m ²

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

Firstrichtung

Die vorgesehene Hauptfirstrichtung hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen dabei ist auch eine Drehung um 90° zulässig. Bei Doppelhäusern jedoch ist eine Drehung um 90° unzulässig.

8.6 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches erfolgt über eine neue Zufahrtsstraße aus Richtung Schwaighausener Straße.

Die Abzweigung ist dabei am Kreuzungsbereich der neu gestalteten Fußgängerquerung vorgesehen und führt weiter am Ostrand des Ortsteiles entlang bis zum Erweiterungsbereich. Die verkehrliche Erschließung ist dabei so geregelt, dass ausschließlich eine Zuwegung für den zusätzlichen anfallenden Fahrverkehr, nur über diese Trasse erfolgen kann.

Ein Straßenstich im Westen zeigt eine mögliche Anbindung bei einer Entwicklung der Siedlungsflächen in Richtung Westen auf und stellt gegenwärtig eine entsprechende Vorhaltefläche dar, die aktuell nicht zur Umsetzung kommt. Die Ausbildung dieser Teilfläche erfolgt in der Umsetzung als Grünfläche mit Wegeverbindung.

Eine Wegevernetzung mit dem Bestand innerhalb des Ortsteiles ist nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Dies trägt im Ergebnis zu einer verträglichen und leistungsfähigen Verkehrserschließung bei und belastet den vorhandenen Siedlungsbereich nicht zulässig. Dies wäre aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Ortsteil als nicht verträglich zu beurteilen.

Für den zusätzlichen Straßenausbau sind folgende Abmessungen geplant:

Zufahrtsstraße zum Baugebiet	Fahrbahn: B = 5,50 m Gehweg: B = 1,50 m
Erschließungsstraße im Baugebiet	Fahrbahn: B = 5,50 m Gehweg: B = 1,50 m
Wendevorrichtung im Baugebiet	B = 18,00 m zzgl. 1,50 m Gehwegbereich
Geh-/ Radwegvernetzung	B = 3,00 m
Grünweg	B = 1,50 m

Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

Für die Anzahl der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Abensberg in der jeweils gültigen Fassung.

8.7 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 Begründung wird verwiesen.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden.

9.1.2 Straßenverkehr

Überörtliche Verkehrsstrassen sind in unmittelbarer Nähe zum ausgewiesenen Baugebiet nicht vorhanden. Das Baugebiet kann dabei ausschließlich über gemeindliche Ortsstraßen erschlossen werden.

Insgesamt ist die Stadt Abensberg verkehrlich sehr günstig an das überörtliche Fernstraßennetz angebunden. Im Osten ist die nächstgelegene überörtliche Trasse die Kreisstraße KEH 7 als Kreuzungsbereich zur Schwaighausener Straße.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches erfolgt von der Schwaighausener Straße aus über eine neu zu erstellende Zufahrtstrasse. Auf die hierzu in der Begründung bereits getroffenen Aussagen wird an dieser Stelle verwiesen.

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 Bushaltestelle liegt ca. 450 m östlich des Planungsgebietes.

9.1.4 Geh- und Radwege

Die Schwaighausener Straße wird, aus Richtung Abensberg kommend, von einem Geh- und Radweg begleitet.

Der Geltungsbereich selbst wird mit Straßen durchzogen. Die Haupteerschließung wird durchgehend von einem Gehweg begleitet.

9.2 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Abfuhrunternehmen. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

Die Müllgefäße der Parzellen 16, 40, 43, 44, 45 und 47 sind an der nächsten, mit im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeugen (3–4-achsig, 11 m Fahrzeuglänge inkl. Schüttung) anfahrbaren Stelle der Erschließungsstraße zur Leerung bereitzustellen. Auf Vermeidung von Verkehrsbehinderungen ist zu achten. Gegebenenfalls sind ausreichend dimensionierte Sammelstellen einzurichten.

Die Wendeanlage im südwestlichen Bereich des Bebauungsgebietes ist mit 18 m Durchmesser für die von den beauftragten Entsorgungsunternehmen verwendeten Müllfahrzeuge nur ausreichend, wenn an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist. Diese muss frei sein von Hindernissen, wie z. B. Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen. Der Wendehammer ist von parkenden KFZ freizuhalten.

9.3 Wasserwirtschaft

9.3.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird durch die Stadtwerke Abensberg mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Eine Erweiterung des Versorgungsnetzes kann dabei sichergestellt werden. Details zur Versorgung sind dann mit den Stadtwerken rechtzeitig zu koordinieren.

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung am Standort erfolgt über ein neugeplantes Trennsystem.

Dabei wurden im Vorfeld des Verfahrens bereits auf Vorplanungsebene entsprechende Untersuchungen getätigt, um ein wirtschaftliches Umsetzen des Gebietes zu prüfen und die damit verbundenen technischen Anforderungen zu erfassen.

Beauftragt wurde hierzu das Büro S2-Beratende Ingenieure, Barbing.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung kann über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Ortsteil erfolgen und ist insgesamt für den vorliegenden Bereich als gesichert zu betrachten. Notwendig wird hierzu die Verlegung einer neuen Kanaltrasse mit Anschluss an das bestehende Kanalnetz in der Talau. Hier ist dann im Weiteren eine leistungsfähige Aufrüstung der vorhandenen Kanalisation notwendig.

Niederschlagswasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser der kompletten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches kann differenziert entwässert werden.

Der nördliche Teilbereich der letzten beiden Bauzeilen kann in die bestehende Doline im Norden entwässern. Die restlichen Flächen sind über eine neue Kanaltrasse nach Süden in die Talau anzubinden und von dort im Weiteren zur Abens abzuleiten.

Detaillierte Abstimmungen sind dann auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt vorzunehmen. Dies erfolgt unmittelbar im Nachgang des Bauleitplanverfahrens. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen erfolgen dann auf dieser Planungsebene.

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.

Metalldächer aus Blei- / Zink- / Kupferdeckungen sind nicht zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser wird nach entsprechender Pufferung dezentral auf den privaten Grundstücksflächen dem Untergrund zugeführt. Dies ist im Bebauungsplan unter den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 8-Rückhaltung von Niederschlagswasser verankert und wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für alle Grundstücke errichtet. Die Puffereinrichtungen erhalten dabei eine Selbstentleerungsvorrichtung, so dass dauerhaft auch ein entsprechendes Rückhaltevolumen zur Verfügung steht.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

9.4 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Planungsgebietes erfolgt durch:

Bayernwerk Netz GmbH - Kundencenter Altdorf
Eugenbacher Str. 1
84032 Altdorf

Die elektrische Erschließung ist durch die Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes an der vorhandenen Trafostation sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft des Zeichenbüros der Bayernwerk AG (Tel.-Nr. 0871/96639-338) über die bestehenden unterirdischen Anlagen einzuholen.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Hierzu 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.

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.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinweis:

Es wird gebeten, die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegazonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerk Netz GmbH über Stationsgrundstücke für Trafostationen verfügen kann. Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

9.5 Telekommunikation

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

Deutsche Telekom

Netzproduktion GmbH TI NL Süd/ PTI 12

Bajuwarenstraße 4/ 93053 Regensburg

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. 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.

Es wird gebeten, umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH zuzusenden. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, wird um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros gebeten, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können. Das Schreiben ist am 20.09.2021 bei der Deutschen Telekom Technik GmbH eingegangen, vielen Dank für die Information.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Es wird zum Zweck der Koordinierung gebeten mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird beantragt, sicherzustellen, dass

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

schränkten 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. Es wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung zu setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de.

WICHTIG:

Da für das Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantiert werden soll, ist es sehr wichtig, dass möglichst zeitnah die Realstraßen und Hausnummern übermittelt werden. Nur so kann den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung angeboten werden.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf den Bestandsplänen auf der nachfolgenden Seite dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an TDRS-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

10 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

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

Hinsichtlich der erforderlichen Flächen für die Feuerwehr (Feuerwehruzufahrt / Aufstell- und Bewegungsflächen) sind entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBek-BayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Es wird gebeten zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW–Arbeitsblatt W 400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013. Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Entwicklung des neugeplanten Wohngebietes erfolgt in Richtung Norden vom Ortsteil Schwaighausen in den Außenbereich. Hier befinden sich im näheren Umfeld keine Einrichtungen, die Auswirkungen auf den Standort hervorrufen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind somit keine Anforderungen im Hinblick des Immissionssschutzes ersichtlich, die einer wohnlichen Nutzung entgegenstehen.

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) ist der LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der aktualisierten Fassung vom 24.03.2020 zu beachten.

11.1 Verkehrslärm

In Bezug auf mögliche Überschreitungen durch die Verkehrsbelastung hat die Stadt Abensberg eine schalltechnische Untersuchung in dieser Hinsicht erarbeiten lassen. Auf den Untersuchungsbericht vom April 2022, erarbeitet durch das Büro Hentschel Consult, Freising, wird dabei verwiesen. Ebenso wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, um das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen erfassen zu lassen. Auf den Untersuchungsbericht vom April 2022, erarbeitet durch das Büro Gevas, München, wird Bezug genommen.

Im Ergebnis kann dabei in beiden Fällen angenommen werden, dass mit keinen Überschreitungen bei den Verkehrslärmimmissionen zu rechnen ist und mit keinem überhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Auf die Anlagen der Begründung wird verwiesen.

11.2 Sport- und Freizeitlärm

Immissionen durch Sport und Freizeitlärm sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da sich keine derartigen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung der Ausweisung befinden.

11.3 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen selbst sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

11.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Eine ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden. Mit zeitweise bedingten Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch ist zu rechnen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

Außerdem ist nicht mit erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen ausgehend vom südlich gelegenen Schweinehaltungsbetrieb auf Fl.-Nr. 2387 zu rechnen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Schlosserei-Erweiterung“ wurde eine Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchsmissionen (Gutachten des Ingenieurbüros Hock Famy Ingenieure ABB-4027-01/4027-01_E1 vom 03.04.2017) erstellt. Hieraus ist ersichtlich, dass an der am höchsten belastete Wohneinheit im vorgesehenen Planungsgebiet mit einer maximalen Geruchshäufigkeit von 4% der Jahresstunden zu rechnen ist. Somit wird der maximal zulässige Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet von 10% deutlich unterschritten. Nach Rücksprache des Technischen Umweltschutzes mit dem Veterinäramt am 04.10.2021 sind die im Gutachten getroffenen Ansätze zur Tierbelegung auch zum jetzigen Zeitpunkt heranziehbar und als Ansatz auf der sicheren Seite zu werten.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenbedarf bzw. Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN %	FLÄCHE IN m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100%	50.870
abzgl. Grünflächen (Eingrünung inklusive Entwässerungsgraben, Straßenbegleitgrün, Kinderspielplatz)	20,6%	10.443
abzgl. Verkehrsflächen	16,3%	8.358
abzgl. Landwirtschaftliche Nutzflächen	6,3%	3.174
Nettobaufläche	56,8%	28.895

Grundstücksgrößen

Parzellen (E)	m ²	Parzellen (E)	m ²	Parzellen (D)	m ²	Parzellen (M)	m ²
3	408	24	685	1	290	46	1.145
3a	428	25	625	2	290	51	1.055
3b	485	26	545	10	300		
4	462	31	600	11	300		
4a	462	32	630	12	355		
5	500	33	775	13	290		
6	510	34	755	21	315		
7	655	35	655	22	320		
8	625	36	565	27	340		
9	510	37	570	28	340		
14	520	38	615	29	325		
15	605	39	640	30	325		
16	565	40	600	44	400		
17	525	41	480	45	295		
18	525	42	480				
19	450	43	635				
19a	450	47	465				
20	450	48	600				
20a	420	49	595				
23	635	50	505				
Summe (E)		22.210		Summe (D)	4.485	Summe (M)	2.200

Einwohnerberechnung

WA-Einzelhaus (E)

Anzahl der Parzellen: 40

Anzahl der Wohnungen je Parzelle: 1 Wohnung

Anzahl der angesetzten Wohnungen: 40 x 1 = 40 Wohnungen

Anzahl der angesetzten Einwohner (E) pro Wohnung: 3,5 E

40 Wohnungen x 3,5 E = **140 Einwohner**

WA-Doppelhaus (D)

Anzahl der Parzellen: 14

Anzahl der Wohnungen je Parzelle: 1 Wohnung

Anzahl der angesetzten Wohnungen: 14 x 1 = 14 Wohnungen

Anzahl der angesetzten Einwohner (E) pro Wohnung: 3,0 E

14 Wohnungen x 3,0 E = **42 Einwohner**

WA-Mehrfamilienhaus (M)

Anzahl der Parzellen: 2

Anzahl der Wohnungen je Parzelle: 6 Wohnungen

Anzahl der angesetzten Wohnungen: $2 \times 6 = 12$ Wohnungen

Anzahl der angesetzten Einwohner (E) pro Wohnung: 2,5 E

$12 \text{ Wohnungen} \times 2,5 \text{ E} = \mathbf{30 \text{ Einwohner}}$

Insgesamt kann mit ca. **212 Einwohnern** gerechnet werden.

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen ermittelt.

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

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 das Planungsgebiet in der Fränkischen Alb (D61). Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vollständig der Hochfläche der Südlichen Frankenalb (082-A), zugehörig, die über ein Drittel des Landkreises Kelheim einnimmt.

15.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände des Geltungsbereiches ist sehr bewegt und fällt von Süden nach Norden hin stark ab. Es liegen Höhenkoten von 365,80 m ü. NN im Süden bis 360,10 m ü. NN im Norden vor.

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 Bereich des Planungsgebietes bildete sich ein *Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald*.

15.4 Reale Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Frühjahr 2019 gesichtet. Dabei handelt es sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grünflächen in Form von einer zusammenhängenden und weitläufig ackerbaulich genutzten Fläche sowie randlich gelegen auch um Intensivgrünland. Im südwestlichen Teil befindet sich ein Bestandsanwesen. Vormalig war dieses mit Lagerhallen und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Bei der Geländebegehung war ein Großteil der Gebäude abgerissen und der Gehölzbestand war bereits beseitigt worden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weitestgehend keine Bestandsgehölze vorhanden.

15.5 Biotopausstattung

Es sind keine im Sinne des Naturschutzes wertigen Flächen vorhanden.

15.6 Boden

Nach der Geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1:500.000 handelt es sich im Planungsgebiet um Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig.

Das Bodengefüge ist durch die bereits vorhandenen Nutzungen stark verändert und vor allem in den oberen Bodenschichten anthropogen überprägt. Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte bestehen im Planungsgebiet Ackerstandorte ungünstiger Bodenzustandsstufe (3 - 4) auf lehmigen Sandböden bzw. sandigem Lehm mit Ackerzahlen von 39 - 54. Im Osten sind Grünlandstandorte auf lehmigen Sand- bzw. Lehm Böden mit Grünlandzahlen zwischen 48 und 55 vorhanden. Die Wertzahlen liegen im mittleren Bereich.

15.7 Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sind keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden.

Nach dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern besteht kein Überschwemmungsgebiet, jedoch wird der östliche Teil des Planungsgebietes teilweise als wassersensibler Bereich eingestuft.

Es liegt weder ein Auenfunktionsraum noch ein Wasserschutzgebiet vor.

Das Planungsgebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit Malm, der als Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten beschrieben wird. Im Rahmen der Erkundungsarbeiten für den Geotechnischen Bericht Nr. B1508184 (GEOPLAN 01.10.2015) für das angrenzende Planungsgebiet „Schwaighausen – Alte Schlosserei Erweiterung“ wurde in keinem der fünf Schürfe bis zu den jeweiligen Endteufen von 2,00 m bis 3,50 m unter Geländeoberkante ein Grund- bzw. Schichtwasserspiegel angetroffen.

Es ist aber temporär mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden überstauenden Horizonten in allen Tiefen, auch über dem geschlossenen Grundwasserhorizont, zu rechnen. Werden Schichtwässer angeschnitten, so sind diese aber nur temporär mit einem geringen Volumen zu erwarten und werden relativ schnell ausgeblutet sein.

15.8 Klima/ Luft

Der Geltungsbereich liegt auf der Grenze der Klimabezirke *Niederbayerisches Hügelland* und *Fränkische Alb*. Er befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 8 bis 9 °C.

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. Eine besondere Inversionsgefährdung besteht nicht im Planungsbereich.

15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich liegt angrenzend an bereits bestehende Siedlungsbereiche im Westen und Süden an.

Visuelle Leitstrukturen und Aussichtspunkte fehlen innerhalb des Geltungsbereiches, zur ruhigen, naturbezogenen Erholung ist er nicht besonders geeignet, da entsprechende Infrastruktur nicht vorhanden ist. Kulturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung fehlen.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Folgende Maßnahmen sind Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Eingrünung im Norden im Übergang zur freien Landschaft durch Grünflächen, welche mit Sträuchern und Gehölzen überstellt sind.
- Fußläufige Wegeverbindung von Norden nach Süden zum Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur mittels Grünflächen. Im nördlichen Bereich zusätzlich lockere Baum- und Strauchpflanzungen und im südlichen Bereich im Übergang zum Siedlungsgebiet werden Einzelgehölze angedacht.
- Die Erschließung des Standortes wird mittels straßenbegleitender Gehölzreihe eingegrünt und überstellt.
- Eingrünung des Kinderspielplatzes.
- Entwicklung von Grünflächen mit Pflanzgebot im Bereich der ehemals als Ausgleichsfläche angedachten Flächen im Osten des Geltungsbereiches. Die Formulierung wurde dahingehend gewählt, da der tatsächliche Ausgleich noch nicht erfolgt ist.

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.

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 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

17.2.1 Öffentliche Grünflächen

— **Anpflanzungen im Bereich des Grabens zur Oberflächenentwässerung**

Entlang des Grabens zur Oberflächenentwässerung sind Bäume Sträucher zu pflanzen.

— **Baum-/ Strauchpflanzung Kinderspielplatz**

Die Grünfläche des Kinderspielplatzes soll zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eingegrünt werden. Die Fläche selbst ist als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

— **Straßenbegleitgrün**

Diese Flächen unterliegen auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u.a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonderes Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastungen tolerant sind, Wert zu legen.

— **Flächen zur freien Landschaft/ Randeingrünung**

Die Grünfläche zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollen eingegrünt werden. Die Fläche selbst ist als Wiesenfläche auszubilden.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

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

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

VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN

LITERATUR

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

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

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

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

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

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) geändert worden ist

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

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

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

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

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

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

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

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

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

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

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:

<http://www.region.landshut.org/plan/>