

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## S C H W A I G H A U S E N - N O R D

STADT

ABENSBERG

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



### PLANUNGSTRÄGER:

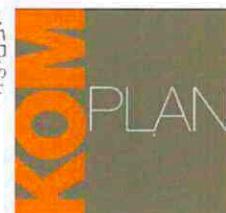
Stadt Abensberg  
Münchener Str. 14  
93326 Abensberg

  
1. Bürgermeister

### PLANUNG:

**Kom Plan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
e-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 13.11.2023





# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE  
4

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1	LAGE IM RAUM .....	6
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	8
3.1	Veranlassung .....	8
3.2	Bestand .....	8
3.3	Entwicklung .....	9
4	RAHMENBEDINGUNGEN .....	10
4.1	Rechtsverhältnisse .....	10
4.2	Umweltpflege .....	11
4.3	Planungsvorgaben .....	11
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	11
4.3.2	Regionalplan .....	12
4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan .....	12
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm .....	13
4.3.5	Biotopkartierung .....	13
4.3.6	Artenschutzkartierung .....	13
4.3.7	Aussagen zum Artenschutz .....	14
5	VERFAHRENSHINWEISE .....	15
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG .....	16
6.1	Vorbemerkung .....	16
6.2	Nutzungskonzept .....	18
6.3	Höhenentwicklung .....	19
6.4	Bauweise – Überbaubare Flächen .....	20
6.5	Firstrichtung .....	20
6.6	Mindestgröße der Baugrundstücke .....	20
6.7	Anzahl der Wohnungen .....	21
6.8	Örtliche Bauvorschriften .....	21
6.9	Verkehrerschließung .....	23
6.10	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse .....	23
7	ERSCHLIESSUNG .....	24
7.1	Verkehr .....	24
7.1.1	Überörtlicher Straßenverkehr .....	24
7.1.2	Örtliche Verkehrsstraßen .....	24
7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV .....	24
7.1.4	Bahnanlagen .....	24
7.2	Wasserwirtschaft .....	24
7.2.1	Wasserversorgung .....	24
7.2.2	Abwasserbeseitigung .....	24
7.2.3	Grundwasser/Hochwasser .....	25
7.2.4	Grundstücksentwässerung/ Niederschlagswasserableitung .....	26
7.3	Abfallentsorgung .....	26
7.4	Energieversorgung .....	27
7.5	Telekommunikation .....	28
8	IMMISSIONSSCHUTZ .....	31
8.1	Verkehrslärm .....	31
8.2	Sport- und Freizeittlärm .....	31
8.3	Gewerbelärm .....	31
8.4	Geruchsimmissionen .....	31
9	ALTLASTEN .....	32
10	DENKMALSCHUTZ .....	32
10.1	Bodendenkmäler .....	32
10.2	Baudenkmäler .....	32

SEITE

11	BRANDSCHUTZ .....	33
12	FLÄCHENBILANZ .....	34
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	35

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	ANLASS.....	36
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG.....	36
15.1	Bestandsbeschreibung .....	36
15.1.1	Naturräumliche Gliederung.....	36
15.1.2	Potentielle natürliche Vegetation.....	36
15.2	Schutzwerte des Naturhaushaltes.....	37
15.2.1	Arten und Lebensräume.....	37
15.2.2	Boden.....	37
15.2.3	Wasser.....	37
15.2.4	Klima und Luft.....	38
15.2.5	Landschaftsbild/ Erholungseignung .....	38
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....	38
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG) .....	39
17.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen .....	39
17.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....	39
17.1.2	Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzwerte .....	41
17.1.3	Ermittlung der Eingriffsschwere .....	41
17.1.4	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs .....	41
17.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.....	42
18	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	44

## 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

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

## Übersichtskarte



Quelle: <https://geoportal.bayern.de>; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

## Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet, verändert KomPlan.

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 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 Bebauungsplanes 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.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Schwaighausen-Nord“ befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Schwaighausen:

Fl.Nr. 2560/5,  
Fl.Nr. 2561,  
Fl.Nr. 2562/4,  
Fl.Nr. 2562/5,  
Fl.Nr. 2562/6,  
Fl.Nr. 2562/14,  
Fl.Nr. 2564 sowie  
Fl.Nr. 2564/2.

Der Umgriff des Gebietes umfasst eine Fläche von 50.870 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

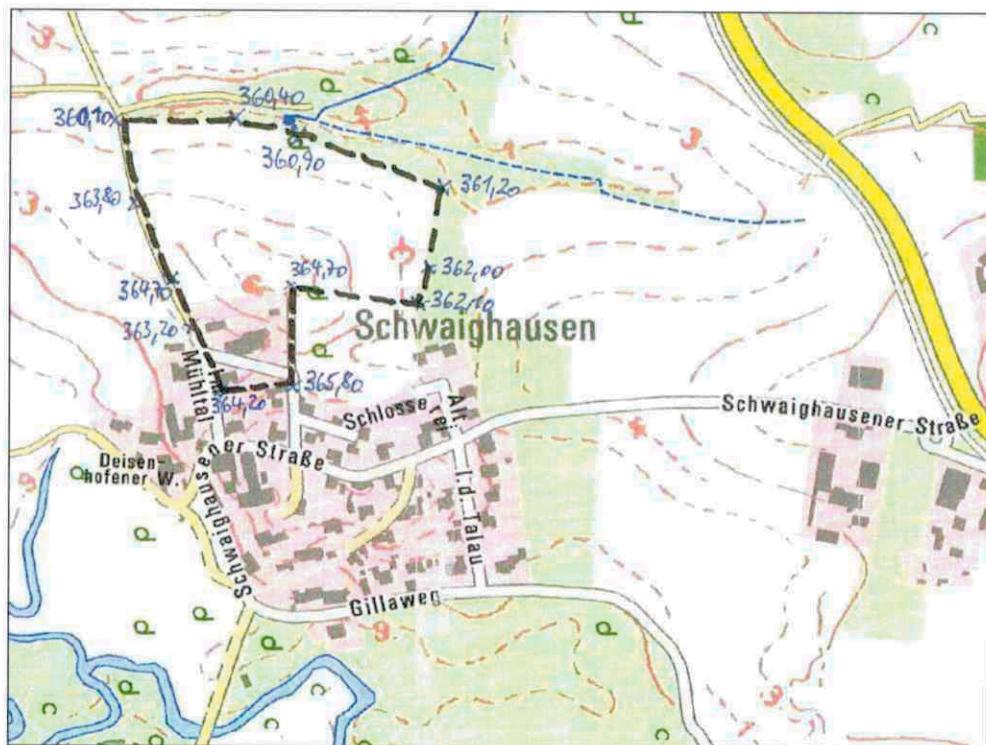
im Norden: Grünland und landwirtschaftliche Nutzflächen  
im Osten: Grünland und landwirtschaftliche Nutzflächen  
im Süden: Siedlungsflächen  
im Westen: Feldweg und landwirtschaftliche Nutzflächen

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet, verändert KomPlan.

Übersichtskarte mit Topographie



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet, verändert KomPlan.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Die Stadt Abensberg beabsichtigt mit der vorliegenden Planung einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes zu schaffen. Ziel ist es dabei, auf die in den letzten Jahren stetig wachsenden Anfragen nach Bauland zu reagieren, um diesen Anforderungen als kommunale Aufgabe der Stadtentwicklung Rechnung zu tragen. Vorgesehen ist dabei die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in unterschiedlichen Baustrukturen und einem angemessenen Verdichtungsgrad zu schaffen, damit der ortsansässigen Bevölkerung im Stadtgebiet die Ansiedlung in der eigenen Kommune ermöglicht werden kann.

Aktuell liegen der Stadt dabei weit mehr als 100 Anfragen von Bauwilligen vor, die sich vorwiegend in Richtung Einzelhausbebauung orientieren. Daher hat sich die Stadt bereits im Jahr 2019 mit diesem Thema am Standort in Ortsteil Schwaighausen befasst und die Entwicklung von Wohnbauland aufgrund der großen Nachfrage in die Wege geleitet.

Bei der überwiegenden Anzahl der Bauwilligen handelt es sich zudem um junge Familien, denen die Möglichkeit zur Ansiedlung im Stadtgebiet grundlegend ermöglicht werden soll. Hierdurch kann einerseits der hohen Nachfrage Rechnung getragen werden und andererseits eine städtebaulich verträgliche Ortsentwicklung berücksichtigt werden.

Innerhalb des Stadtgebietes konnte in den letzten Jahren lediglich an verschiedenen Standorten eine begrenzte Anzahl an Baugrundstücken geschaffen werden, die jedoch nur einen untergeordneten Beitrag zur Deckung des Bedarfs geschaffen haben. An mehreren Standorten wurden hingegen Wohnanlagen errichtet, die zusätzlichen Wohnraum für den Mietsektor oder zur Bildung von Teileigentum bedeutet haben, jedoch einen steigenden Bedarf auf Grundstücken nicht befriedigen konnten.

Aus diesem Grund sieht sich die Stadt Abensberg dazu veranlasst, auf diese Anforderungen zu reagieren und insbesondere für die ansässige Bevölkerung eine entsprechende Baulandentwicklung zu veranlassen.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung geschaffen und strenger Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sowie der standörtlichen Gegebenheiten.

#### 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. Vormals 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 wiederspiegelt. 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 Ortsteil 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 bereits im Vorfeld des Verfahrens 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.

Im Ergebnis werden bis dato angedachte Sondergebietsflächen zur Nutzung regenerativer Energien zu Gunsten von Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen umgenutzt. Die Stadt zeigt diese Nutzung im parallel zu ändernden Flächennutzungs- und Landschaftsplan über Deckblatt Nr. 32 auf und schafft somit auch auf dieser Planungsebene die rechtlichen Voraussetzungen.

Im Ergebnis sind daher folgende wesentliche Belange im Zuge der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen:

- Schaffung bzw. Erweiterung einer städtebaulich verträglichen Siedlungsstruktur
- Anordnung und Ausrichtung der geplanten Bebauung auf regenerative Energienutzungen
- Möglichst ökologische Gestaltung der neugeplanten Dachlandschaft
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Integration der Wohnbauflächen in das Umfeld durch die Anlage zusätzlicher Grün- und Gehölzstrukturen zur Aufwertung bzw. zur Wahrung des dörflichen Charakters
- Integration und Aufrechterhaltung vorhandener Oberflächengewässer
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes
- Angemessene Kompensation des Standortes im Zuge der Eingriffsregelung

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB), sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und 1a Abs. 2 BauGB, landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten. 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

Gegenwärtig handelt es sich bei der vorliegenden Fläche bauplanungsrechtlich überwiegend um einen Außenbereich nach § 35 BauGB. Lediglich ein abgegrenzter Bereich im Südwesten des Standortes, einer bisherigen landwirtschaftlichen Hofstelle, kann ein Baurecht über § 34 BauGB zugeordnet werden. Hier handelt es sich um einen Umgriff von 4.840 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet stellt sich aktuell im Bestand als landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Abensberg ist die angestrebte Nutzungszuordnung Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für den nördlichen Planungsbereich noch nicht vorhanden, so dass der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 32 fortgeschrieben und auf die aktuellen Planungsabsichten ausgerichtet wird.

Ein Baurecht lässt sich somit für den vorliegenden Planungsbereich in der geplanten Form nicht ableiten. Dies soll nun durch das vorliegende, verbindliche Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Angewandt wird dabei das förmliche Regelverfahren mit Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie der parallelen Aufstellung eines verbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes, jeweils mit Erarbeitung eines Umweltberichtes.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

#### Übersichtskarte



Quelle: geodaten-online, verändert KomPlan

## 4.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung erforderlich, in der die vorraussichtlichen 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.

In vorliegendem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Schwaighausen-Nord“ 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 „Schwaighausen-Nord“* verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

## 4.3 Planungsvorgaben

### 4.3.1 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.

Folgende Grundsätze und Ziele des LEP sind für diese Planung relevant:

#### 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 31 Einfamilienhäusern auch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet: 6 Doppelhäuser sowie 6 Mehrfamilienhäuser.

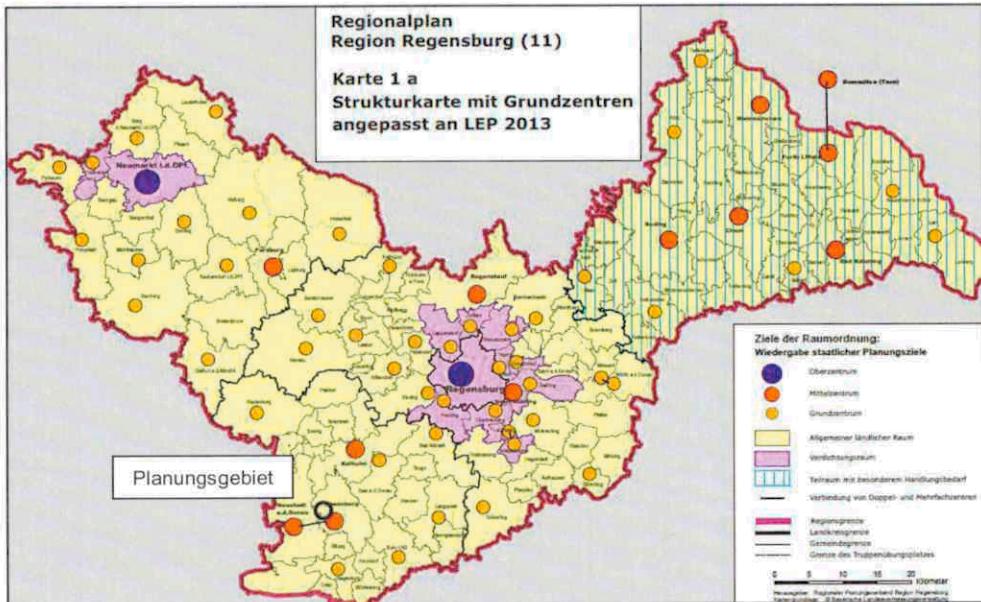
#### 3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

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

Es handelt sich um einen angebundenen Standort.

#### 4.3.2 Regionalplan

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



Quelle: Online-Angebot des Regionalen Planungsverbandes Regensburg

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

#### 4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Stadt Abensberg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan aus dem Jahr 2001. Der vorliegende Planungsbereich ist darin zum Teil als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO sowie als Sondergebiet für regenerative Energienutzung nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Im Zuge der Fortschreibung wird der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 32 geändert und an die aktuelle Situation angepasst.



Quelle: Stadt Abensberg; Darstellung unmaßstäblich

#### 4.3.4 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.

#### 4.3.5 Biotopkartierung

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

#### 4.3.6 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 Arteneinträge vorhanden:

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

#### 4.3.7 Aussagen zum 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 Fundpunktes 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 Entfernung sowie der Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen nicht von Beeinträchtigungen durch das vorliegende Projekt ausgegangen.

## 5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Stadt Abensberg hat in der Sitzung des Stadtrates vom 25.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schwaighausen-Nord“ gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Schwaighausen-Nord“ in der Fassung vom 02.08.2021 werden in der Zeit vom 21.09.2021 bis 18.10.2021 die Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Schwaighausen-Nord“ in der Fassung vom 06.03.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 17.04.2023 bis 23.05.2023 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden durch den Bauausschuss der Stadt Abensberg in der Sitzung vom 13.11.2023 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 13.11.2023.

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
  - Abteilung Bauplanungsrecht
  - Abteilung Städtebau
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehrwesen
  - Abteilung Abfallrecht – staatlich
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Abfallrecht – kommunal
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung

## 6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

### 6.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Umnutzung bzw. Neuausweisung von Wohngebietsflächen am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Schwaighausen, Stadt Abensberg.

Ziel der gemeindlichen Entwicklung ist es dabei, die vorhandenen wohnlichen Nutzungen am Ortsrandbereich zu erweitern und dem Standort entsprechend im Ortsteil Schwaighausen weiter zu entwickeln.

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden nun diesbezüglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Vor allem auch unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte soll dabei eine zeitgemäße, den heutigen Anforderungen entsprechende Entwicklung stattfinden.

#### Städtebauliche Beurteilung

Im Zusammenhang der vorliegenden Siedlungsentwicklung wurde im Hinblick einer Umsetzung des Gebietes der gesamte Standort für bis zu 3 Bauabschnitte gegliedert.

BA I: Parzellen 1-18

BA II: Parzellen 19-36

BA III: Parzellen 37-51

Somit kann die Gebietsentwicklung auch angemessen in Abschnitten umgesetzt werden und eine möglichst städtebaulich verträgliche Entwicklung gewährleistet werden.

Im Hinblick geäußerter Aussagen hierzu, kann die Stadt Abensberg vom Grundsatz entsprechende Befürchtungen sowie geäußerte Bedenken im Hinblick der Größenordnung des Siedlungsgebietes nachvollziehen. Ungeachtet dieser Einschätzung, hat die Stadt Abensberg in Ergänzung rein städtebaulicher Belange, jedoch eine Fülle von Anforderungen und Aufgaben bei der weiteren Siedlungsentwicklung zu lösen bzw. zu berücksichtigen, die im Ergebnis vielfach an einer Verfügbarkeit von Flächen in angemessenen Umfang scheitern.

Im Zusammenhang dieser Prüfungskriterien ist es der Stadt nun gelungen, am Standort in Schwaighausen weitere Flächen für eine dringend benötigte Wohnsiedlungsentwicklung zu akquirieren, die gleichzeitig unmittelbar am Markt zur Verfügung stehen.

Für den Ortsteil Schwaighausen bietet sich daher die Gelegenheit, in Fortführung der Wohnsiedlungsentwicklungen der zurückliegenden Jahre, eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen, die sich strukturell an die vorhandenen Gegebenheiten anpassen kann und somit durchaus eine Verträglichkeit bewirkt. Dabei sind Größenverhältnisse im Hinblick Bestand und Entwicklung nicht allein die ausschlaggebenden Kriterien, vielmehr gilt es grundsätzlich verteilt im Stadtgebiet sämtliche Ortsteile einem Entwicklungsprozess zu unterziehen, um gleichberichtigte Gegebenheiten im Stadtgebiet zu ermöglichen.

Letztendlich ist die Stadt Abensberg nach umfangreicher Abprüfung aller Kriterien im Vorfeld des Planungsverfahrens zu dem Ergebnis gekommen, dass auch Schwaighausen als stadtrandnaher Ortsteil, durchaus annehmbare und verträgliche Voraussetzungen für ein weiteres Wachstum beinhaltet. Siedlungsteile eines Stadtgebietes sind dabei grundsätzlich auch entsprechenden Anpassungsherausforderungen unterlegen und müssen im Stadtentwicklungsprozess einer vitalen Kommune, auch bedarfsoorientiert wachsen können.

Dabei sieht die Stadt für den Ortsteil, aufgrund der Lage sowie der günstigen Verkehrssituation, durchaus gute infrastrukturelle Bedingungen für diesen Entwicklungsprozess. Im unmittelbaren Umfeld der Siedlung befinden sich neben einer Bushaltestelle, die direkt über einen neuen Geh- und Radweg angebunden ist, Läden und Handelseinrichtungen für eine sehr gute ortsnahen Versorgung. Aus diesem Grund kommt die Stadt Abensberg, entgegen den Aussagen der Fachbehörde zu einem durchaus anderen Ergebnis im Hinblick der grundlegenden Beurteilung der Entwicklungsperspektiven sowie der Einschätzungen zur vorhandenen Infrastruktur.

Verwiesen werden darf in diesem Zusammenhang auch an die Belange der Raumordnung und Landesplanung. Unter Beurteilung dieser überregionalen Anforderungen sowie den Zielsetzungen der höheren Verwaltungsbehörden, liegen im Zuge des vorliegenden Verfahrens keine negativen Beurteilungen vor. Im Ergebnis handelt es sich hier um einen angebundenen Ortsteil, der die wesentlichen Voraussetzungen einer weiteren Entwicklung uneingeschränkt erfüllt.

Ungeachtet der vorgenannten Einschätzungen und Beurteilungskriterien, ist es jedoch als wesentliche Aufgabe einer Kommune zu sehen, den Wohnraumbedarf und die damit verbundenen Herausforderungen aktiv zu begegnen.

Aktuell weist die Stadt entsprechend einer beauftragten Wohnraumbedarfsanalyse vom 28.06.2022, einen nach wie vor hohen Bedarf an Wohnbauflächen auf. Mit der vorliegenden Planung kann diesem Bedarf in einer angemessenen Größenordnung begegnet werden und die Flächen stehen dabei sofort am Markt zur Umsetzung zur Verfügung. Dabei wurden umfangreiche Abstimmungen und Vorarbeiten im Vorfeld des Verfahrens geleistet, damit eine Entwicklung auch umgesetzt werden kann. Dies ist vor allem auch den fehlenden Alternativstandorten geschuldet bzw. einem weiterhin hohen Bedarf gemäß Analyse, auch für Ausweisungen in dieser Größenordnung.

Für Schwaighausen bedeutet dies im Ergebnis einen weiteren Einwohnerzuwachs, der jedoch infrastrukturell bewältigt werden kann, auch weil die Entwicklung in Richtung Norden hierdurch ihren endgültigen Abschluss erfährt und dadurch ein weiteres Wachstum nicht in Betracht kommt. Aus diesem Grund ist die Stadt an dieser Entwicklung gebunden und hält diese uneingeschränkt aufrecht.

Die geplante Standortentwicklung beinhaltet zum Umgang des Flächensparens auch verdichtete Baustrukturen für Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser. Während die Doppelhausbebauung dabei klar definiert ist für insgesamt 2 Wohnungen, lässt die Entwicklung der Mehrfamilienhäuser eine Entwicklung für bis zu 6 Wohnungen zu, jedoch in einer baulichen Höhenentwicklung, die sich der Ortsrandlage unterordnet und die sich in die Siedlungsstruktur vollkommen problemlos integrieren lässt.

Tiefgaragenutzungen sind dabei nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch sieht die Ausweisung im B-Plan primär eine Unterbringung der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung oberirdisch vor. Dies ist vornehmlich wirtschaftlichen Erwägungen geschuldet, da sich eine verbindliche TG-Anordnung aufgrund einer beschränkten Größenordnung für Mehrfamilienhäuser mit verbindlicher Tiefgaragennutzung kaum umsetzen lässt. Eine noch intensivere Ausweisung von Wohneinheiten bzw. noch intensiver genutzte Baukörper würde die Grenzen der Gebietsverträglichkeit sprengen und der ohnehin problematischen Akzeptanz zusätzlich Nährboden geben. Der Stadt Abensberg ist vor allem eine Bereitstellung von möglichst preisgünstigem Wohnraum wichtig. Vergleichbare Baukörper haben sich bereits im angrenzenden Siedlungsgebiet gut integriert. Zusätzliche verpflichtende Auflagen für Tiefgaragen werden daher nicht für sinnvoll erachtet.

Standgiebel werden im Weiteren bei Doppelhäusern für unzulässig erklärt.

Ebenerdige bzw. barrierefreie Bebauungen mit einer 1-geschossigen Bauweise sind in jedem Fall zulässig, da die Geschossigkeit als Obergrenze definiert ist und somit auch 1-geschossig bebaut werden kann.

Die am Plan abgebildeten Schemaschnitte haben in Ergänzung zu den Festsetzungen durch Text hinweisenden Charakter und sind selbst nicht als Festsetzung zu werten. Diese dienen als ergänzende Erläuterung der zulässigen Bebauung in Ergänzung zu den Festsetzungen.

### Ergebnis

Entsprechend den vorgenannten Aussagen im Würdigungsprozess der städtebaulichen Beurteilung, ist die vorliegende Gebietsentwicklung für Abensberg gegenwärtig alternativlos und wird dabei durchaus als noch verträglich beurteilt. An der Planung wird daher uneingeschränkt festgehalten.

## 6.2 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.

## 6.3 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. 1 Vollgeschoss zulässig**

Bauweise: - Erdgeschoss (E)

##### **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 Wandhöhe wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wie folgt gegliedert:

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

### Definition:

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

### **Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) wird über einen Höhenbezugspunkt definiert und orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag am Niveau der Erschließungsstraße.

Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass die Höhenlage des Gebäudes sowie die entlang des Grundstückes verlaufende Verkehrserschließung aufeinander abgestimmt sind. Eine ausreichende Zuordnung der Höhenlage am Standort ist somit gewährleistet. Mit der zusätzlichen Höhendifferenz wird den Bauwerbern gleichzeitig ein zusätzlicher Spielraum ermöglicht, der jedoch insgesamt aufgrund der topographischen Gegebenheiten als durchaus angemessen und verträglich beurteilt werden kann.

Somit sind ausreichende Festsetzungen und Definitionen im Hinblick der Höhenentwicklung getroffen. Diese orientieren sich im Ergebnis am Bestand der bereits vorhandenen wohnlichen Nutzungen und sind städtebaulich am Standort als verträglich und angemessen zu beurteilen.

## 6.4 Bauweise – Überbaubare Flächen

### 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.

#### **Private Verkehrsflächen**

##### **Zufahrten**

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

##### **Stellplätze**

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

##### **Anzahl der Stellplätze**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Abensberg in der jeweils gültigen Fassung.

##### **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 Grenzbauungen für Doppelhäuser und Garagen, Carports und Nebengebäude. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die bestehende Geländeoberfläche.

## 6.5 Firstrichtung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten eine Regelung zur Anordnung der Firstrichtung getroffen. Diese ist jedoch als vorgesehene Hauptfirstrichtung zu werten. Aus Gründen der alternativ möglichen Bebauung und Gebäudestellung, ist eine Drehung um 90° zulässig.

Ausnahmen bilden hier nur Grundstücke für Doppelhausbebauungen. Hier ist eine Drehung unzulässig.

## 6.6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Folgende Begrenzung der Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt:

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
WA- Einzelhaus	mind. 450 m <sup>2</sup>
WA-Doppelhaus	mind. 290 m <sup>2</sup> je Haushälfte
WA-Mehrfamilienhaus	mind. 1.000 m <sup>2</sup>

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

## 6.7 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 m <sup>2</sup> 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 maximal zulässige Wohnungen zu steuern und auf ein dem Standort verträgliches Maß zu begrenzen. Die Einzelhäuser dürfen demnach in Ergänzung mit einer untergeordneten Einliegerwohnung ausgestattet werden.

## 6.8 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;  
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;

Dachüberstand: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Ortgang und Traufe max. 1,00 m;

Dachaufbauten: bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;

bei E+D: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben;

bei E+I: unzulässig;

Zwerchgiebel/ Standgiebel: bei E+D: zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge;  
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;

Dachüberstand: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Ortgang und Traufe max. 1,00 m;

Dachaufbauten: bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;

unzulässig;

Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge;

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: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m;  
bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;  
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben;  
Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge;  
Standgiebel: turmartige Giebel sind unzulässig.

#### 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.

#### Gestaltung des Geländes

##### **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 Gelände Höhen 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 Gelände Höhen darzustellen.  
Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

## 6.9 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches erfolgt durch die Errichtung einer neuen 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

## 6.10 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Die topographischen Gegebenheiten am Gelände stellen sich als leichte Hangneigung in Richtung Norden dar.

Die Höhenlage am gegenwärtigen Ortsrand im Süden des Geltungsbereiches befindet sich als Hochpunkt auf ca. 365,80 m üNN und fällt dann lediglich sehr homogen um insgesamt maximal 5,0 m in Richtung Norden ab auf eine Höhenlage von ca. 360,90 m üNN.

Im Weiteren ist dann nach Osten ein leichtes Gefälle auf eine Höhenlage zwischen 362,00 m üNN und 361,00 m üNN zu verzeichnen.

In Richtung Westen fällt das Gelände hingegen kaum nennenswert ab. Lediglich am nordöstlichen Ortsrand des neugeplanten Gebietes ist eine etwas stärkere Hangneigung auf ca. 360,00 m üNN zu verzeichnen.

Eine detaillierte Geländebevormessung liegt aktuell noch nicht vor und wird im Zuge des weiteren Planungsprozesse noch erarbeitet.

Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können aktuell noch nicht getroffen werden, da bisher kein Bodengutachten erstellt wurde. Dies wird im Zuge des weiteren Verfahrens entsprechend beauftragt und bei Bedarf in die Verfahrensunterlagen entsprechend integriert.

### Georisiken

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Doline (Erdfall). Weitere solche Erscheinungen im Umfeld sind möglich. Aus diesem Grund wurden bereits im Vorfeld des Verfahrens entsprechende Bodenuntersuchungen getätigten um festzustellen, ob der Standort auch im Nahbereich der Doline einer baulichen Entwicklung sowie Entwässerung zugeführt werden kann. Nach Prüfung der Sachlage auf Vorplanungsebene liegen hierzu gegenwärtig keine Gefahren vor, die eine Ausweisung in vorliegendem Umfang in Frage stellen. Daher kann die Entwicklung wie vorliegend aufrecht erhalten werden.

## 7 ERSCHLIESSUNG

### 7.1 Verkehr

#### 7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Überörtliche Verkehrstrassen 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.

#### 7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

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

#### 7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

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 Planungsbereiches.

#### 7.1.4 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

### 7.2 Wasserwirtschaft

#### 7.2.1 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.

#### 7.2.2 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 Gelungsbereiches 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.

### 7.2.3 Grundwasser/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 Planungsgebietes wird als wassersensibler Bereich eingestuft.

Bei Starkniederschlägen/Schneeschmelze 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.

#### Wasserhaushalt und Klimaanpassung

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 entsprechend 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 Rückhalteinrichtungen 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.

#### 7.2.4 Grundstücksentwässerung/ Niederschlagswasserableitung

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 entsprechend Ziffer 7.2.2 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.

#### 7.3 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-achsrig, 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.

## 7.4 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](http://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, Bader und Fischgewässer und Aufforstungen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem 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 Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist 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.

## 7.5 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 Leitzonen 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 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 Verkehrsweisen 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](mailto: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 TDR-S-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 Ausbauentscheidung 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](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.



## 8 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 Immissionsschutzes 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.

### 8.1 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.

### 8.2 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.

### 8.3 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.

### 8.4 Geruchsimmissionen

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 Geruchsimmissionen ausgehend vom südlich gelegenen Schweinhaltungsbetrieb auf Fl.-Nr. 2387 zu rechnen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Schlosserei-Erweiterung“ wurde eine Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchsimmissionen (Gutachten des Ingenieurbüros Hoock Farny Ingenieure ABB-4027-01/4027-01\_E1 vom 03.04.2017) erstellt. Hieraus ist ersichtlich, dass an der am höchsten belasteten 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.

## 9 ALTLASTEN

Altlaster 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.

## 10 DENKMALSCHUTZ

### 10.1 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.

### 10.2 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.

## 11 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 (Feuerwehrzufahrt / 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.

## 12 FLÄCHENBILANZ

### Flächenbedarf bzw. Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN %	FLÄCHE IN m <sup>2</sup>
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100%	50.870
abzgl. Grünflächen (Eingrünung inklusive Entwässerungsgraben, Straßenbegleitgrün, Kinderspielplatz)	20,6%	10.487
abzgl. Verkehrsflächen	16,3%	8.309
abzgl. Landwirtschaftliche Nutzflächen	6,3%	3.174
Nettobaufäche	56,8%	28.900

### Grundstücksgrößen

Parzellen (E)	m <sup>2</sup>	Parzellen (E)	m <sup>2</sup>	Parzellen (D)	m <sup>2</sup>	Parzellen (M)	m <sup>2</sup>
5	500	33	775	1	290	3	1.190
6	510	34	755	2	290	4	1.165
7	655	35	655	10	300	20	1.015
8	625	36	565	11	300	46	1.145
9	510	37	570	12	355	51	1.055
14	520	38	615	13	290		
15	605	39	640	19a	346		
16	565	40	600	19b	304		
17	525	41	480	21	315		
18	525	42	480	22	320		
23	635	43	635	27	340		
24	685	47	465	28	340		
25	625	48	600	29	325		
26	545	49	595	30	325		
31	600	50	505	44	400		
32	630			45	295		
Summe (E)		18.195	Summe (D)		5.135	Summe (M)	5.570

### Einwohnerberechnung

#### **WA-Einzelhaus (E)**

Anzahl der Parzellen: 31

Anzahl der Wohnungen je Parzelle: 1 Wohnung

Anzahl der angesetzten Wohnungen:  $31 \times 1 = 31$  Wohnungen

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

31 Wohnungen x 3,5 E = **109 Einwohner**

#### **WA-Doppelhaus (D)**

Anzahl der Parzellen: 16

Anzahl der Wohnungen je Parzelle: 1 Wohnung

Anzahl der angesetzten Wohnungen:  $16 \times 1 = 16$  Wohnungen

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

16 Wohnungen x 3,0 E = **48 Einwohner**

#### **WA-Mehrfamilienhaus (M)**

Anzahl der Parzellen: 5

Anzahl der Wohnungen je Parzelle: 6 Wohnungen

Anzahl der angesetzten Wohnungen:  $5 \times 6 = 30$  Wohnungen

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

30 Wohnungen x 2,5 E = **75 Einwohner**

Insgesamt kann mit ca. **232 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 ANLASS

Anlass der Stadt Abensberg für die Erstellung dieses Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist die Absicht zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung der Wohnbauflächen zu schaffen, andererseits den Belangen des Umweltschutzes gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung erforderlich.

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

### 15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

#### 15.1 Bestandsbeschreibung

##### 15.1.1 Naturräumliche Gliederung

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

##### 15.1.2 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*.

## 15.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes

### 15.2.1 Arten und Lebensräume

#### 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. Vormals 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.

### 15.2.2 Boden

#### 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.

#### Bodenutzung

Nach der Geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1:500.000 handelt es sich im Planungsgebiet um Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch fröhwürmzeitlich 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. Lehmböden mit Grünlandzahlen zwischen 48 und 55 vorhanden. Die Wertzahlen liegen im mittleren Bereich.

### 15.2.3 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.

#### 15.2.4 Klima und 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.

#### 15.2.5 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 eingründt 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 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

### 17.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

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 Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope 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.

#### 17.1.1 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.

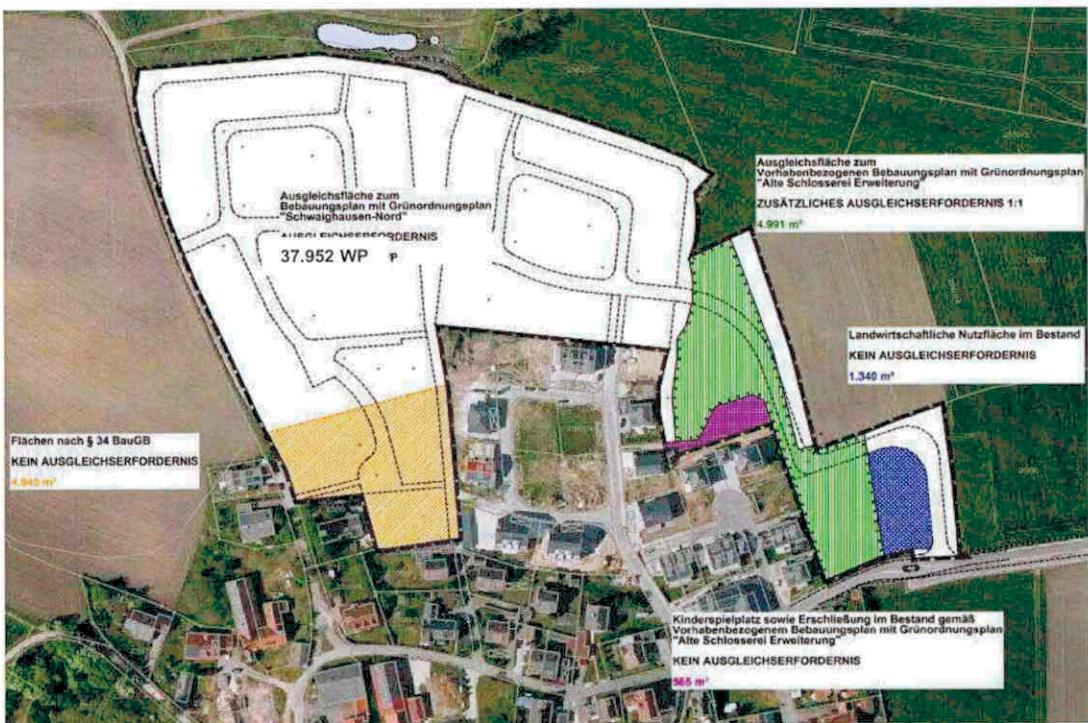
Zur Ermittlung des Eingriffs und des notwendigen Ausgleichserfordernisses wird nachfolgend die geplante Entwicklung kalkuliert jedoch unter Berücksichtigung der Bereiche, welche bereits nach § 34 BauGB Baurecht genießen sowie Flächen, in deren Nutzung sich weiterhin nichts ändert, im vorliegenden Fall Bereiche, welche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt sind und dem bereits bestehenden Spielplatz und dessen Erschließung. Die bestehende und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Alte Schlosserei Erweiterung“ herangezogene Ausgleichsfläche, welche sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches befindet, muss jedoch flächengleich an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume überwiegend als strukturarme Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland, keine bedeutsamen Artvorkommen, mit 3 WP (Wertpunkte) eingestuft, was der Bestandskategorie I (geringer Wert) des bisherigen Leitfadens entspricht.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.6.2.1 und 2.6.3.1 zu entnehmen. Kleinflächig ist auch ein Bereich betroffen, der sich vor Rodung als mesophile Gebüsche/Hecken dargestellt hat. Dieser Bereich wird pauschal mit 8 WP bewertet (mittlerer Wert). Hierzu ist anzumerken, dass sich diese gerodeten Bereiche z.T. in der Fläche befinden, die nach § 34 BauGB Baurecht bereits Baurecht genießt. Somit wird nur für den Teil, der sich nördlich der § 34 Fläche befindet, ein Ausgleich erforderlich. Ersatzpflanzungen für die gerodeten Gehölze sind zahlreich im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird auf die umseitigen Abbildungen verwiesen, welche die Eingriffsbereiche anschaulich aufzeigt.

Lageplan-Gehölzbestand

Gerodete Gehölzflächen nördlich Flächen nach § 34 BauGB, 570 m<sup>2</sup>, Luftbild von 2018,  
Quelle: BayernAtlasPlus

Zuordnung-Kompensationserfordernis

Quelle: KomPlan

### 17.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzbüts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzbüt 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 Schutzbüt Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen von Wohnbauflächen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der massiven Ein- und Durchgrünung (siehe Ziffer 16) werden die Auswirkungen auf das Schutzbüt möglichst gering gehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

### 17.1.3 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 17.1.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

### 17.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

$$\text{AUSGLEICHSBEDARF} = \text{EINGRIFFSFLÄCHE} \times \text{WERTPUNKTE BNT / m}^2 \text{ EINGRIFFSFLÄCHE} \times \text{BEEINTRÄCHTIGUNGFAKTOR (GRZ)} - \text{PLANUNGSFAKTOR}$$

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 20% reduziert werden.

Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem Planungsfaktor von 10% durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsräder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches)
- Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen
- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

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

Fläche EFH GRZ 0,35, 3 WP ( $m^2$ ):  $18.195 - 3.080$  (§34 Flächen) – 510 (gerodete Gehölze) = 14.605

Fläche EFH GRZ 0,35, 8 WP ( $m^2$ ): 510 (gerodete Gehölze)

Fläche D, M, GRZ 04, 3 WP ( $m^2$ ):  $5.135 + 5.570 = 10.705 - 1.760$  (§34 Flächen) = 8.945

Erschließung, GRZ 0,4, 3 WP ( $m^2$ ):  $8.309 - 705$  (§34 Flächen) – 60 (gerodete Gehölze) – 990 (1:1 Ausgleich) = 6.554

Erschließung, GRZ 0,4, 8 WP ( $m^2$ ): 60 (gerodete Gehölze)

Grünflächen und Landwirtschaftliche Nutzflächen GRZ 0,35 3 WP ( $m^2$ ):  $10.487 + 3.174 - 465$  (§34 Flächen) – 4.991 (1:1 Ausgleich) – 1.340 (Landwirtschaftliche Nutzfläche) – 565 (Kinderspielplatz Bestand) = 6.300

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT	EINGRIFFS-FLÄCHE (M2)	GRZ
Acker, Grünland	3	x 14.605 + 6.300 = 20.905	x 0,35
Acker, Grünland	3	x 8.945 + 6.554 = 15.499	x 0,4
Mesophile Gebüsche/ Hecken	8	510	0,35
Mesophile Gebüsche/ Hecken	8	60	0,4

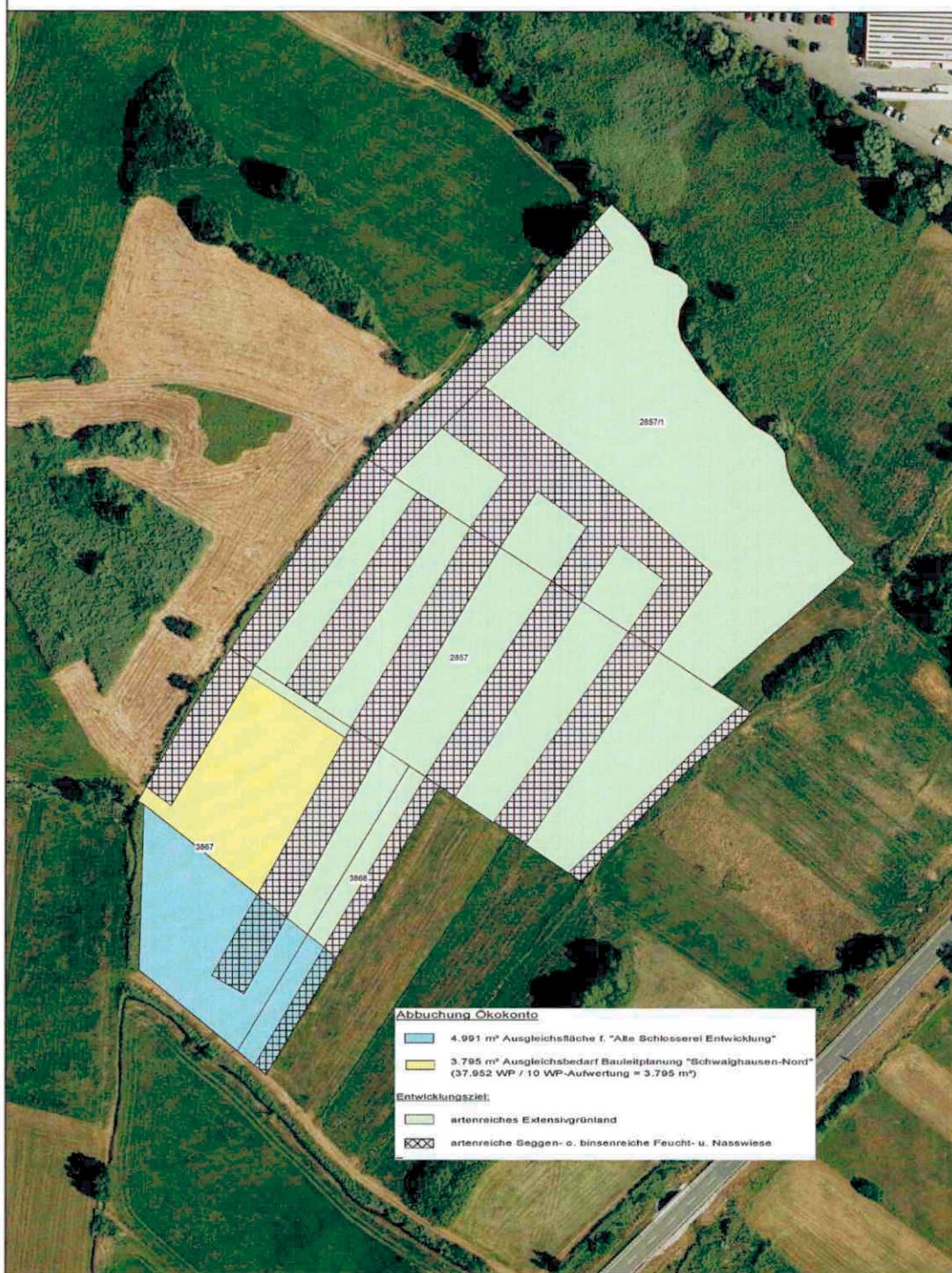
AUSGLEICHSBEDARF (WP)	PLANUNGSFAKTOREN (%)	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
= 21.950	10	19.755
= 18.599	10	= 16.739
- 1.428	10	1.285
- 192	10	173
	Summe	37.952

Hinzu kommt der flächengleiche Ausgleich für die bestehende und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Alte Schlosserei Erweiterung“ herangezogene Ausgleichsfläche, welche sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches befindet, mit einer Fläche von 4.991 m<sup>2</sup>.

#### 17.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

37.952 Wertpunkte und 4.991 m<sup>2</sup> werden von der Ökokontofläche Flur-Nr. 2857/1, 2857, 3867, 3868 (alle Gemarkung Abensberg, Pflegekonzept Abenstal, Wiesen südlich des EKZ) abgebucht. Die Zuordnung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Ökokontofläche der Stadt Abensberg - Abenstal  
Wiesen südlich des EKZ; Stand: 12.04.2023



## 18 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNGUND UMWELTFRAGEN (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetztes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist

BUNDES NATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.11.2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

### SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):  
<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

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

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

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

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

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



