

Projektbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Heide V

Endfassung vom 28.04.2020

1. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Heide V“ befindet sich südlich der Lindenstraße und westlich der Straße „In der Heide“. Der Geltungsbereich umfasst das Flurgrundstück 852, Gemarkung Saal a. d. Donau.

Das Vorhabengebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 5.790 m² auf.

Die Anbindung ist über die vorhandene Lindenstraße und die Straße „In der Heide“ als Stichstraße befahrbar bis Grundstücksende sichergestellt.

Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Straßen, Lindenstraße und Kelheimer Straße /Donaustraße an die B 16 und an die Bundesautobahn A93 gegeben. Die Kreisstadt Kelheim als Mittelzentrum liegt 7 km entfernt, die Entfernung zu den nächsten Großstädten betragen:

Regensburg 24 km, Ingolstadt 50 km und München 100 km

Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs sind in ca. 500 m Entfernung (Bushaltestelle Kelheimer Straße) und Bahnhof Saal a. d. Donau in 1000 m Entfernung zu erreichen.

Die Ortsmitte mit Nahversorgungseinrichtungen bzw. Geschäften Lebensmittelmarkt, Bäcker, Metzger, Apotheke und Banken etc. liegt ebenfalls ca. 800 bis 1000 m östlich vom Vorhabengebiet entfernt.

Im unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabengebiet befinden sich die Grund- und Mittelschule mit Hort, die Kindertagesstätte (Kindergarten und Kinderkrippe der Gemeinde Saal), sowie das örtliche Sportstadion und vielfältige Freizeiteinrichtungen (Bewegungspark, Kinderspielplatz etc.).

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Gebiet grenzt direkt an eine bereits bestehende Wohnbebauung in der Erlenstraße an, etwa 80 m südlich plant die Gemeinde Saal derzeit das neue Baugebiet Heide IV mit Einfamilienhausgrundstücken.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**

In dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) Niederbayern liegt das Vorhabengebiet in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Saal a. d. Donau weist das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche WA (allgemeines Wohngebiet) aus.

Die vorgesehene Bebauung entspricht damit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

2.4 Bebauungspläne

Für das Vorhabengebiet bestehen bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 05.09.2017 beschlossen, dass das bisherige Bauleitplanverfahren entsprechend § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (in Kraft getreten am 13.05.2017) - weitergeführt wird.

2.5 Sanierungsgebiet

Das Vorhabengebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes.

2.6 Klimaanalyse

Das Vorhabengebiet wird dem Lastraum der überwiegend locker und offenen bebauten Wohngebiete zugeordnet und ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

3. Projektbeschreibung

Der Planfertiger ist für die, innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betroffenen Flächen, als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Zum Zwecke der Realisierung wurden vom Eigentümer die inzwischen abgemarkten Teile des Grundstücks mit den Flurnummern 852/1 mit 3 an die Wohnbaugesellschaft Heide5 GmbH&Co.KG zu übertragen.

Beabsichtigt ist die Errichtung von 5 Einzelgebäuden Geschosswohnungsbauten und / oder Reihenhauszeilen mit Tiefgaragen (als Eigentums- bzw. Mietwohnungen). Die Gebäude haben vorgesetzte Balkone und Dachterrassen am nördlichen Baukörper.

Die Bauausführung ist wie folgt vorgesehen: Konventionelle Massivbauweise (Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken) wahlweise Holzbau, Satteldächer mit Holzdachstuhl und Ton- bzw. Betondachsteindeckung, Fassadenflächen verputzt bzw. teils mit Fassadenbekleidung.

Die teils unter den Wohngebäuden und den vorgelagerten Gartenbereichen vorgesehenen Tiefgaragen werden in Stahlbetonbauweise errichtet.

Die Wärmeversorgung und Beheizung der geplanten Gebäude wird im Rahmen eines noch in Ausarbeitung befindlichen Energiekonzeptes geplant. Angedacht sind hierfür zentrale Heizsysteme über ein Gas-Blockheizwerk bzw. dezentral über Luftwärmepumpen bzw. Gas-Kombi-Brennwertgeräte.

Die Oberflächen der Hauszuwegungen, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragen sowie der Terrassen werden in Betonsteinpflaster ausgeführt. Entlang der Erschließungsstraße „In der Heide“ sind ein Grünstreifen mit Baumbepflanzung, sowie Kfz-Stellplätze vorgesehen, die Stellplatzflächen erhalten ein versickerungsfähiges Rasenpflaster.

Die befestigten Flächen für Wege und Stellplätze werden zur Minimierung der Bodenversiegelung auf das für die Nutzung erforderliche Maß begrenzt (siehe Abschnitt 5.5).

4. Ziele und Zwecke der Bauleitung

4.1 Anlass zur Planaufstellung

In der Gemeinde Saal an der Donau besteht eine große Nachfrage an Bauland- und Wohnraum, nicht zuletzt wegen der attraktiven Wohnlage, der guten Arbeitsmarktsituation und verkehrsgünstiger Lage zwischen den Dienstleistungs- und Industriezentren Regensburg und Ingolstadt. Allerdings konnte mangels verfügbaren Baulands besonders im Hauptort Saal die Nachfrage in den letzten Jahren nicht gedeckt werden. Das mangelnde Angebot hat in der Vergangenheit zu einer leicht rückläufigen Einwohnerzahl geführt.

Um der allgemeinen Knappheit verfügbaren Baulandes und der anhaltend starken Nachfrage Wohnraum in Saal an der Donau gerecht zu werden, soll ergänzend zu den gemeindlich ausgewiesenen Einfamilienhausgrundstücken ein Angebot mit attraktiv gestalteter verdichteter Wohnbebauung realisiert werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möchte der Verfahrensträger einen Beitrag zur zukünftigen Entwicklung und Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde Saal leisten.

Im neuen Flächennutzungsplan ist das Vorhabengebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Wohnbebauung führt damit zu einer Ergänzung des vorhandenen Siedlungsraumes im Ort Saal.

4.2 Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.2.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, innerhalb des Plangebiets die im Umfeld des Vorhabengebietes bestehende offene Baustruktur der Einfamilienhausbebauung fortzuführen. Die geplante Bebauung ist daher in zweigeschossiger, offener Bauweise E+1+D in Form von Reihenhauseinheiten (ca. 10 Einheiten) und Geschosswohnungsbauten (ca. 23 Wohneinheiten) vorgesehen.

Für die beiden südlichen Gebäude auf dem Vorhabengebiet (Haus 1 und 2) ist alternativ sowohl die Bebauung mit Reihenhäusern mit je 5 Wohneinheiten als auch die Errichtung von Geschosswohnungsbauten (Mehrfamilienhäuser), gleicher Kubatur mit je 8 Wohneinheiten, entsprechend den Häusern 3 und 4 zulässig.

Die Bebauung lehnt sich an die regional überlieferte, rechteckige Hausform mit Satteldächern an, die jeweils giebelständig an die Straße „In der Heide“ angrenzen. Das Baugelände ist durch einen leicht nach Südosten geneigten Hang geprägt, der Höhenunterschied des natürlichen Geländes von Nord nach Süd beträgt rund 3,50 m und von West nach Ost ca. 0,80 bis 1,00 m.

Die Anordnung der fünf Gebäuderiegel folgt in leicht terrassierter Form dem Geländeverlauf in Nordsüdrichtung. Die Gebäude mit vorgelagerten Gartengrundstücken sind mit entsprechender Firstrichtung nach Südosten ausgerichtet.

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die als Stichstraße bis Ende des Vorhabengebietes befahrbare Straße „In der Heide“, daran bindet die Erschließung im Innenbereich über private Zugangswege/-straßen an.

Die Wohnungen in den Geschosswohnungsbauten sind teils als Maisonettewohnungen sowie barrierefreie Wohnungen im EG gestaltet. Das Angebot richtet sich sowohl an junge Familien, Paare, Singles als auch ältere Menschen (Barrierefreiheit). Mit Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule, Sport- und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft, sowie guter Anbindung an das Ortszentrum und den öffentlichen Nahverkehr ist ein ideales Wohnumfeld alle Bevölkerungsgruppen vorzufinden.

4.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Vorhabengebiet wird insgesamt als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß BauNVO Abschnitt 2 §17 (1) festgesetzt.

Die Bebauung ist in zweigeschossiger, offener Bauweise mit Satteldächern und ausgebauten Dachgeschossen, Dachneigung bis ca. 35° geplant.

Die Wandhöhe der Gebäude beträgt traufseitig bis ca. 7,30 m über Oberkante Fertigfußboden (FOK) des Erdgeschosses. Die Höhenlage der FOK EG der jeweiligen Gebäude liegt maximal ca. 2,00 m über der Straßenoberkante an der Einmündung der jeweils zugeordneten Tiefgaragenzufahrt in die künftig ausgebaute Erschließungsstraße „In der Heide“ (Höhenbezugspunkt Fahrbahnmitte, siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Die Bebauung des Plangebietes erfolgt gemäß der Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Abstandsflächen der Hauptgebäude zu den Nachbargrundstücken gemäß Art 6 BayBO sind eingehalten. Die inneren Abstandsflächen der Gebäude sowie Abstandsflächen der überdachten Fahrradabstellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze werden punktuell geringfügig überschritten. Dies ist durch die verdichtete Bauweise begründet, die den schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die Grundsätze des Abstandsflächenrechts hinsichtlich, Belichtung, Belüftung, Besonnung, sowie Brandschutz und sozial verträglichen Wohnens werden dadurch nicht beeinträchtigt.

4.2.3 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt im Norden direkt an die Lindenstraße Osten an die Straße „In der Heide“ an.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Osten über die Stichstraße „In der Heide“. Zu diesem Zweck wurde der, an das Vorhabengebiet anschließende asphaltierte Straßenabschnitt „In der Heide“, ausgebaut und gemäß Absprache mit dem Landratsamt Kelheim und der Gemeinde Saal, auf das notwendige Maß verbreitert.

Entlang der Fahrbahn sind ein Gehweg, sowie zusätzliche private Parkmöglichkeiten und Besucherstellplätze (Längsparker) mit Rasenpflaster und ein Grünstreifen vorgesehen.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind als Tiefgaragen unterhalb der geplanten Gebäude und der vorgelagerten privaten Gartengrundstücke geplant.

Stellplätze:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze entsprechend Art 47 (2) BayBO richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 (GVBL.S.910; BayRS 2132-1-4-B) des bayerischen Staatsministeriums des Innern für Bau und Verkehr zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl.S.694), eine kommunale Stellplatzsatzung liegt nicht vor.

Auf dem Verfahrensgrundstück sind dementsprechend vorgesehen:

- für Geschößwohnungsbau (Haus 3 bis 5): 1 Stellplatz je Wohnung
zzgl. 1 Besucherstellplatz je Gebäude
- für Reihenhäuser (1 bis 2): 2 Stellplätze je Wohneinheit

werden anstelle der Reihenhäuser (Haus 1 und 2) Geschößwohnungsbauten (Mehrfamilienhäuser) errichtet, sind für diese vorzusehen: 1,5 Stellplätze je Wohnung
zzgl. 1 Besucherstellplatz je Gebäude

Die erforderlichen Stellplätze sind in den Tiefgaragen sowie entlang der Zufahrtstraße in der Heide nachgewiesen.

Die auf dem Vorhabengebiet geplanten Gebäude und deren Tiefgaragenzufahrten werden über Privatwege/-straßen erschlossen, die an die die Stichstraße „In der Heide“ anbinden. Die Privatwege/-straßen zwischen den Gebäuden werden vom Vorhabenträger erstellt. Der Vorhabenträger sorgt für eine ausreichende Beleuchtung der Tiefgaragenzufahrten und der Hausgänge, sowie die Grundstücksüberfahrten zu den einzelnen Garagen bzw. Häusern.

Eine Zufahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge und Feuerwehr besteht über die die Lindenstraße und die Stichstraße „In der Heide“. Eine rückstoßfreie Durchfahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge am Ende der Stichstraße besteht über den in gerader Richtung weiterführenden, gleichnamigen öffentlichen Wirtschaftsweg.

4.2.4 Strom- / Wasser- und Energieversorgung

Stromanschlüsse erfolgen mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist ebenfalls durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Zur Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom sind über neu herzustellende Anschlüsse über das von Seiten des Energieversorgers bestehende Netz (z.B. von der Lindenstraße aus) zu erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung soll über das vorhandene Rohrleitungsnetz erfolgen. Eine entsprechende Versorgungsleitung liegt in der angrenzenden Lindenstraße vor. Die Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser ist durch den gemeindlichen Wasserversorger sichergestellt.

Das 80 m südlich angrenzende Baugebiet Heide IV wird laut Erläuterung im Bebauungsplan derzeit mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h versorgt. Zum Baugebiet ist eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung zu verlegen. Eine entsprechende Rohrnetzberechnung ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzulegen.

Seitens des Kreisbrandrates wird für die Löschwasserversorgung die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen, der Abstand der Hydranten untereinander soll 150 m nicht überschreiten. Die Fragen der Einsatzplanung und Löschwasserversorgung sind mit der Gemeinde und der örtlichen Feuerwehr im Rahmen der Verkehrserschließung der Stichstraße „In der Heide“ abzustimmen.

Zur Versorgung mit Heizenergie wurde im Zuge des Straßenausbaues ein Anschluss an das vorhandene Gasversorgungsnetz vorgesehen.

Die Erschließung für Telekommunikation erfolgt über die Deutsche Telekom AG.

Die Anbindung an die Strom-, Wasser, Energie-, und Telekommunikationsinfrastruktur erfolgte im Rahmen des zwischenzeitlich erfolgten Ausbaus der Erschließungsstraße „In der Heide“, in enger Abstimmung mit der Gemeinde Saal und den Betreibern der Versorgungsnetze. Die erforderlichen Leitungstrassen im Ausbaubereich der Erschließungsstraße in der Heide sind gewährleistet. Erforderliche Leitungsrechte auf den Privatwegen und -grundstücken werden durch den Bauträger gewährleistet.

4.2.5 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Kanalsystem des Abwasserzweckverbandes (AZV) Kelheim.

Das anfallende Abwasser aus der geplanten Wohnbebauung wird über einen inzwischen vom Abwasserzweckverband Kelheim neu errichteten Abwasserkanal in der Straße „In der Heide“ mit Anschluss an den bestehenden Kanal in der Ludwig-Thoma Straße bzw. den bestehenden Kanal in der bzw. Lindenstraße eingeleitet.

Nach Planung des AZV Kelheim vom Juni 2017 ist vorgesehen das nördliche Gebäude an die Lindenstraße und die 4 südlich anschließenden Gebäude an den neuen Abwasserkanal in der Straße „In der Heide“ anzuschließen.

4.2.6 Dach- und Oberflächenwasser

Aufgrund eines Gutachtens des AZV Kelheim stehen baugebietsübergreifend schlecht bis nicht sickerfähige Böden an. Lediglich an einigen Stellen im nördlichen Bereich können Teilflächen von Nebengebäuden über die Oberbodenschicht versickern.

Eine Versickerung für das Gesamtgebiet ist gemäß DWA A138 – ohne Durchörterung der schlecht sickerfähigen Deckschichten - nicht sinnvoll, da in 4,0 m Tiefe eine natürliche Abdichtung vorhanden ist, die das Sickerwasser in Richtung der bestehenden Bebauung ableiten würde, wodurch eine Vernässung dieser Gebäude nicht ausgeschlossen werden kann.

Entsprechend der inzwischen umgesetzten Kanalplanung des AZV Kelheim soll das Dach- und Oberflächenwasser im Mischsystem entwässert werden. Die Regenwassereinleitung aus den Privatgrundstücken ist nach Vorgabe des WWA Landshut zu drosseln, hierfür sind Rückhaltezysternen (Speichervolumen $V \geq 5 \text{ m}^3$, Drosselabfluss $\leq 2 \text{ l/s}$) je Wohnblock vorzusehen. Die Rückhaltezysternen wurden im Zuge der Kanalerschließung vom Vorhabenträger errichtet.

Das anfallende Niederschlagswasser der Tiefgaragendecks- und Zufahrten wird nach Möglichkeit ortsnah auf dem Verfahrensgrundstück versickert. Inwieweit im Einzelfall eine ortsnahe Versickerung in Betracht kommt, kann erst im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung zu anhand eines Sickerversuchs geklärt werden.

4.2.7 Müllentsorgung

Zur Müllentsorgung werden entsprechende Standorte für die standardmäßig erforderlichen Abstellflächen der Tonnen für Restmüll, Papier, sowie Biomüll auf den Grundstücken selber vorgesehen. Die Müllentsorgung erfolgt über eine kommunal beauftragte Entsorgungsgesellschaft.

Die erforderliche uneingeschränkte Anfahrbarkeit durch Müllfahrzeuge (nach DGUV Information 214-033) zur Abholung des Mülls ist gewährleistet. Ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich, die freie Durchfahrt für Müllfahrzeuge erfolgt über die Erschließungsstraße „In der Heide“ sowie den am südlichen Ende des Vorhabengebietes in gerader Richtung weiterführenden, gleichnamigen öffentlichen Wirtschaftsweg.

Sofern aus verkehrsrechtlichen Gründen ein demontierbarer bzw. wegklappbarer Absperrpfosten zwischen der ausgebauten Erschließungsstraße und dem weiterführenden Wirtschaftsweg installiert wird, kann dieser mittels eines Vierkantschlüssels für die Durchfahrt der Müllfahrzeuge entfernt oder wegegeklappt werden.

Ausreichende Standplätze für Müllbehälter sind in den Tiefgaragenbereichen der Gebäude vorgesehen, Behälterstandplätze für Abfallabholung, wie im Plan vermerkt.

4.3 Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	5.790 m ²
davon überbaute Fläche GRZ (I)	ca. 2.200 m ²
Geschossflächen Gebäude	ca. 3.300 m ²
GRZ	0,4
GFZ	0,6
Private Erschließung	ca. 460 m ²
Gehweg (öffentlich)	ca. 264 m ²
Realisierte Wohnfläche gesamt	ca. 3.500 m ²

5. Auswirkungen der Planung

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine umweltrelevanten Auswirkungen durch das Bauvorhaben erkennbar:

Der Gemeinderat hat am 05.09.2017 einstimmig beschlossen, dass die Bauleitplanung zum Verfahrensgebiet Heide V aufgrund der Größe des Verfahrensgebietes unter 10.000 m² und des unmittelbaren Anschlusses an die bereits bestehende innerörtliche Bebauung im beschleunigte Verfahren (in Kraft getreten am 13.05.2017), durchgeführt wird. Im beschleunigten Verfahren ist von der Durchführung einer ergänzenden Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abzusehen.

5.1 Verkehr und technische Infrastruktur

Im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss die vorhandene Straße „In der Heide“ mit Anbindung an die Lindenstraße als Stichstraße entlang des Vorhabengrundstückes im notwendigem Umfang verbreitert werden (s. 4.2.3 Verkehrserschließung). Der Ausbau dieser Erschließungsstraße ist hinsichtlich der Realisierung der Planung notwendig.

Aufgrund der begrenzten Anzahl von zusätzlichen Wohneinheiten ist von einer insgesamt verträglichen Zunahme des Verkehrs auf den Zufahrtsstraßen auszugehen.

Für die Ver- und Entsorgung kann an die bestehende kommunale technische Infrastruktur angeschlossen werden.

5.2 Klima

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete).

Durch die Ausweisung als Fläche für Wohnbebauung und die damit verbundene Unzulässigkeit stark belasteter Betriebe, sowie durch die Vorgaben der TA-Luft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Diese bleibt jedoch aufgrund der Größe des geplanten Wohngebietes unterhalb der Schwellen, die eine nachhaltige Beeinträchtigung befürchten ließe.

Der Ort Saal an der Donau ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum und guter Durchlüftung der in Ost-Westrichtung verlaufenden Täler der Donau und Altmühl nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Gegenüber der derzeitigen Nutzung ist keine nennenswerte Auswirkung der auf die lokalklimatische Situation für das Umfeld zu erwarten.

5.3 Natur und Landschaft

Das Vorhabengebiet wird bisher als landwirtschaftliche Ertragsfläche (Acker) genutzt, die Schutzwürdigkeit ist aufgrund der geringen Naturnähe insofern als gering einzustufen.

Aufgrund der Einstufung des Verfahrens in § 13b Bau GB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - (siehe Abschnitt 5) ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

5.4 Immissionsschutz

Es sind derzeit keine relevanten Belastungen bekannt, die sich auf das geplante Baugebiet auswirken. Auch ist davon auszugehen, dass vom Baugebiet selbst auf die angrenzenden Flächen keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgeübt werden.

Die Gemeinde Saal sieht für das Vorhabengebiet laut einstimmigen Beschluss vom 05.09.2017 keinen Handlungsbedarf hinsichtlich des Immissionsschutzes, eine gutachterliche Abklärung ist somit nicht erforderlich.

5.5 Bodenschutz

Eine Nutzung des Vorhabengebietes als Wohnbaufläche führt zu einer teilweisen Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. unbebauter Fläche.

Gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) haben bei der Aufstellung von Bauleitplänen die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung von der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Saal, ist das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die planerische Abwägung hat daher bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes stattgefunden.

Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist aufgrund der kiesig, sandigen Bodenverhältnisse (Ziff 5.6.) als gering bis mittel einzustufen.

Nachfolgende Hinweise laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 08.04.2017 zum Grundwasser und Bodenschutz werden ergänzend in die Bauleitplanung aufgenommen:

- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen
- Die Reduzierung der Hauszuwegungen wird grundsätzlich übernommen, hierbei wird jedoch eine übliche Gehwegbreite von 1,5 m wegen Begegnungsverkehr für notwendig erachtet, daneben kommt ein ca. 1,0 m breiter Streifen mit Rasengittersteinen oder einer vergleichbaren durchlässigen Flächenbefestigung (Schotterrasen) zur Ausführung, für beschränkte Zufahrtsmöglichkeit durch Fahrzeuge (Krankentransport, Umzugs-, Rettungsfahrzeuge etc.)
- Zum Schutz des Mutterbodens sind für anfallenden Erdarbeiten die Normen DIN 18915 und DIN 19731 empfohlen, welche eine Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben
- Sofern Grundwasser ansteht sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser auf die Erlaubnispflicht

von Bauwasserhaltungen gemäß §8 i. V. m. §9 WHG wird hingewiesen. Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Planungsgebiet liegen laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Landshut nicht vor.

5.6 Altlasten und Baugrund

Im Planungsgebiet sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Nach telefonischer Auskunft durch Hr. Resch Landratsamt Kelheim sind auf dem Vorhabengrundstück im Altlastenkataster keinerlei Altlasten verzeichnet, es liegen auch keine Hinweise auf eine Altlast oder Altlastverdachtsfälle vor.

Baugrunduntersuchung:

Im Vorfeld der Planung wurde vom Vorhabenträger eine Baugrunduntersuchung auf dem Vorhabengebiet veranlasst.

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten steht nach einem circa 0,3 m mächtigen, humosen Mutterboden, überwiegend ein Sand mit unterschiedlichen Schluff- und Kiesanteilen an. Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets wird der Sand von einem Schluff, kiesig, schwach sandig bis ca. 1,0 m u. GOK überlagert. Der Schluff-Horizont erstreckt sich nach Süden hin fort mit abnehmender Mächtigkeit.

Die Endteufe der durchgeführten Bohrungen lag bei -6m bis -7m u- GOK in einem Feinsand, schluffig bzw. dem Verwitterungshorizont. Anstehender Fels konnte nicht aufgeschlossen werden. Nach geologischer Karte und den Aufschlüssen unterlagert Kreidesandstein den Sand.

Der Sand in der zu erwartenden Gründungssohle ist vorwiegend mitteldicht bis dicht gelagert. Aufgrund der verschiedenen Sedimentationsabfolge der Donau liegt der Sand in unterschiedlichen Lagerungsdichten vor. Der Feinsand, sowie der Verwitterungshorizont sind dicht gelagert.

In den oberen Bereichen zeigen sich schlechte Tragfähigkeiten. In der Gründungssohle ist die Tragfähigkeit als gut bis mäßig zu beschreiben. Bei der Endteufe der jeweiligen BS herrschen hohe Tragfähigkeit. Unausgepegeltes Grundwasser wurde in einer Tiefe von ca. -5,8m u. GOK bei den zwei tieferliegenden Bohrungen erbohrt.

Für die Baugrube ist eine Wasserhaltung nicht erforderlich. Zur Fassung von ggf. anfallenden Oberflächenwasser und Schichtenwasser sind Pumpen/ Pumpensümpfe vorzusehen.

Empfohlen wird, die Rohplanien mit zahnlosen Humusschaufeln herzustellen, um das Traggefüge nicht zu stören. Für die Bemessung einer Bodenplatte sollte bei Nachverdichtung ein ks-Wert von 15 MN/ m³ angesetzt werden.

Bei den vorgesehenen Tiefgaragen kann ein Pflaster und eine Einzel-/Streifenfundamentierung als Fundamentrost bzw. eine statisch-konstruktiven Bodenplatte ausgeführt werden.

5.7 Kultur und Sachgüter:

Entsprechend der Karte der Bodendenkmäler im Denkmalatlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden im Planungsgebiet keine archäologischen Bodenbefunde vermutet. Von der Bebauung sind auch keine Baudenkmäler und Sachgüter betroffen.

5.8 Entwässerung

Das anfallende Schmutz und Niederschlagswasser aus der geplanten Wohnbebauung soll in den vom Abwasserzweckverband Kelheim neu geplanten Abwasserkanal Mischsystem in der Straße „In der Heide“ bzw. den bestehenden Abwasserkanal in der Lindenstraße eingeleitet werden.

Der kommunale Abwasserkanal verfügt über eine ausreichende Aufnahmekapazität. Siehe dazu die Ausführungen in Abschnitt 4.2.5 und 4.2.6.

6. Alternativen

Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde Saal stellt der Flächennutzungsplan das Vorhabengebiet als allgemeine Wohnbaufläche dar. Der Bedarf an Eigenheimen für Familien ist in Saal a. d. Donau nach wie vor sehr hoch, so dass im Sinne eines sparsamen Umganges mit verfügbarem Bauland eine sinnvolle Alternative zu Bereitstellung des benötigten Wohnraumes darstellt.