VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Alter Kindergarten

Begründung

Gemeinde Saal a.d. Donau

Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau

Entwurf: 04.02.2025

Endfassung: 03.03.2026

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 3
Abbildungsverzeichnis 5
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich 6
1.1 Rechtsgrundlagen 6
1.2 Aufstellungsbeschluss 6
1.3 Geltungsbereich 7
1.4 Planverfahren 8
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation 9
2.1 Ziele des Bauleitplans 9
2.2 Alternativenprüfung 9
2.3 Bedarfsnachweis 10
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 11
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 11
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 11
3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11) 12
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 14
3.1.4 Schutzgebiete 15
3.1.5 Arten- und Biotopschutz 16
3.1.6 Denkmalschutz 17
3.2 Immissionsschutz 17
3.3 Erschließung 18
3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung 18
3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung, Oberflächenwasser 18
3.3.3 Wasserversorgung 18
3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen 18
3.3.5 Abfallwirtschaft 19
3.3.6 Telekommunikation 19
3.4 Grundwasser 19
3.5 Baugrund und Bodenverhältnisse 19
3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 19
3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 20

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen 20
4.1 Geltungsbereich 20
4.2 Art der baulichen Nutzung 20
4.3 Maß der baulichen Nutzung 20
4.4 Bauweise, Baugrenzen 20
4.5 Abstandsflächen 20
4.6 Baugestaltung 21
4.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 21
4.8 Werbeanlagen 21
4.9 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen 21
4.10 Grünordnung, Natur und Landschaft 22
4.11 Bodenschutz, Wasserhaushalt 22
4.12 Gestaltung des Geländes 22
4.13 Entwässerung/Schutz vor Überflutung 22
4.14 Grundwasser- und Bodenschutz 22
5. Quellenangaben 23
6. Impressum 24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2024) 11
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2024) ..12
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Zielkarte Siedlung und Versorgung (Regierung der Oberpfalz, 2024) 13
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Zielkarte Landschaft und Erholung (Regierung der Oberpfalz, 2024) 14
Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Gemeinde Saal a.d. Donau, 2001) 15
Abbildung 6: Auszug Denkmalkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024) 17

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Gemeinde Saal a.d. Donau eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Saal a.d. Donau hat in seiner Sitzung am 07.03.2023 gemäß §2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alter Kindergarten" aufzustellen.

Derzeit ist die Fläche mit dem alten Kindergarten der Gemeinde bebaut. Dieser soll abgerissen und künftig entsprechend den Plänen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bebaut werden. Mit der Planung soll künftig eine Bebauung ermöglicht werden, die der Deckung der Nachfrage an Wohnungen mit sozialer Bindung Rechnung tragen soll. Durch die EOF-geförderten Wohnungen soll günstiger Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen geschaffen werden. Darüber hinaus ist eine Wohngruppe in Form von Appartementwohnen geplant.

Diese ist entweder als

- Projekt „WohnWeg" ausgerichtet auf Menschen des Landkreises Kelheim, die nicht ausreichend in der Lage sind, ihre individuelle Wohnungsnot alleine, als eigener

Kraft ohne materielle oder persönliche Unterstützung durch Dritte zu beseitigen oder

- Projekt „WohnenPlus" für erwachsene Menschen mit psychischen Erkrankungen geplant.

Die Wohngruppe wird von der Caritas Kelheim betreut.

Darüber hinaus sind Einrichtungen wie Beratungsstellen für diesen Peronenkreis innerhalb dieser Räumlichkeiten zulässig.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplanes umfasst folgende Flurnummer:

Flurnummer	Gemarkung
948/1	Saal a.d. Donau

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

- Im Süden: durch die Kreisstraße „Hauptstraße" Flnr. 25/6, die Flurnummer Flnr. 948 und die Flnr. 951, jeweils Gemarkung Saal a.d. Donau
- Im Norden: durch die Flnr. 941/1 und die Flnr. 937/3 jeweils Gemarkung Saal a.d. Donau
- Im Westen: durch die Flurnummer 948 und die Flurnummer 8, jeweils Gemarkung Saal a.d. Donau
- Im Osten durch die Flnr. 952/3 und die Flnr. 951, jeweils Gemarkung Saal a.d. Donau.

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan hat einen Geltungsbereich von ca. 2.110m².

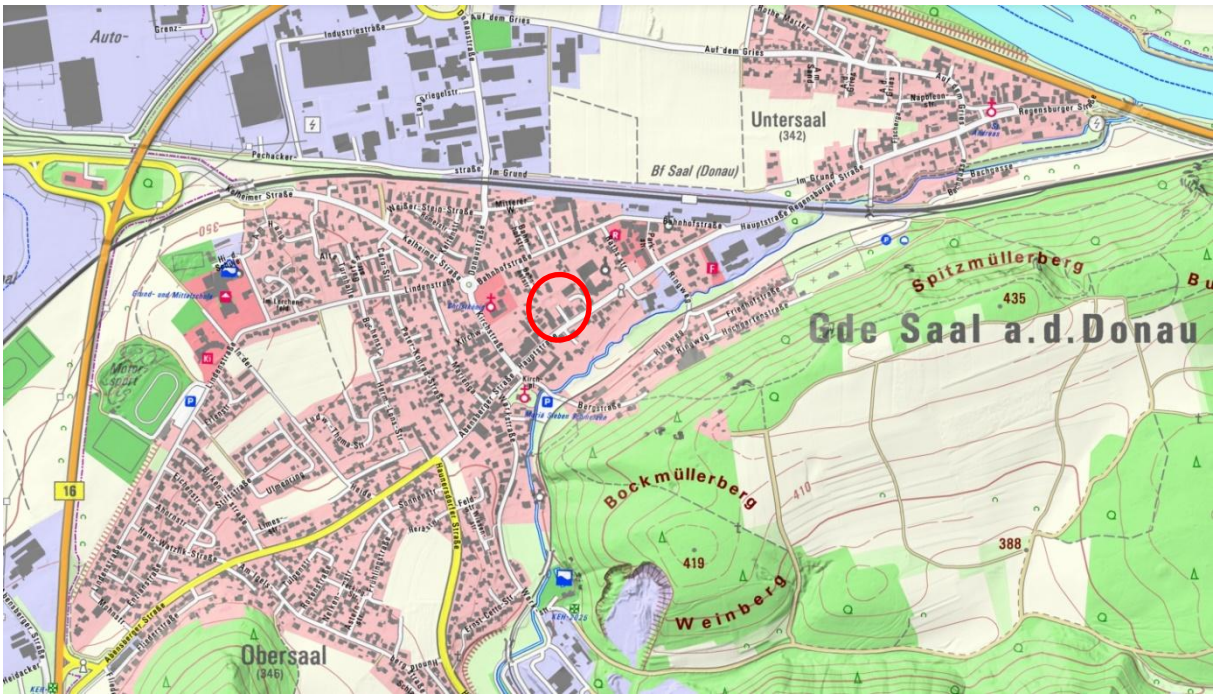


Abbildung: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2024)

Das Gelände befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 346 m ü NN und fällt von Nordwest nach Südost gleichmäßig flach ab.

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Kreisstraße KEH 19, die als Hauptstraße durch den Ort führt. Die Erschließung des Geltungsbereichs ist über das Flurstück 948/2, Gemarkung Saal a.d. Donau, welches sich im Besitz der Kommune befindet, sichergestellt.

1.4 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a Baugesetzbuch aufgestellt.

Die Voraussetzungen der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung liegen in diesem Fall vor. Die Grundfläche des neu zu schaffenden Baurechts beträgt weniger als 20.000 m² und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des §13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch. Die weiteren maßgeblichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des §13a Baugesetzbuch werden dadurch erfüllt,

- dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, womit die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden wäre
- weil keine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter zu erwarten ist und
- weil bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Absatz 2 und 3 Satz1 Baugesetzbuch entsprechend. Von der frühzeitigen Beteiligung kann deshalb abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren kann die Umweltprüfung nach §2 Absatz 4, der Umweltbericht nach §2a, sowie die zusammenfassende Erklärung nach §10a Absatz 1 Baugesetzbuch entfallen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 Baugesetzbuch vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Mit der Planung soll künftig eine Bebauung ermöglicht werden, die der Deckung der Nachfrage an Wohnungen mit sozialer Bindung Rechnung trägt. Durch die EOF-geförderten Wohnungen soll günstiger Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen geschaffen werden. Darüber hinaus ist eine betreute Wohngruppe in Form von Appartementwohnen

- für erwachsene Menschen mit psychischen Erkrankungen
- oder Menschen mit Wohnungsnot

sowie ggf. entsprechende Beratungsstellen in das Gebäude integriert.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen nach Aufgabe der aktuellen Nutzung unter Berücksichtigung des Aspekts der Nachverdichtung.

2.2 Alternativenprüfung

Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt die Alternativenprüfung durch Überprüfung von alternativen Erschließungs- und Flächennutzungsmodellen innerhalb des Geltungsbereichs. Die grundsätzlichen Alternativen zur Lage des geplanten Baugebiets sind auf Ebene des Flächennutzungsplans zu überprüfen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Als Alternative zur Ausweisung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Nullvariante:

Die Fläche wurde aktuell durch den alten Kindergarten belegt. Die Nutzung dieses wurde jedoch aufgegeben. Eine Nachnutzung in der bisherigen Form wird nicht erfolgen. Ohne eine Überplanung der Fläche ergibt sich ein Leerstand an dieser innerörtlichen Stelle.
Der Mangel an Betreuungseinrichtungen für psychisch kranke Erwachsene, Menschen in Wohnungsnot sowie an Wohnraum für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen bleibt weiterhin bestehen.

2. Alternative Erschließungsvarianten
   Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt vorhabenbezogen. Die Erschließungsvarianten wurden deshalb vom Vorhabenträger entwickelt.
   Es ist keine Variante erkennbar, die das Planungsziel erreichen lässt und zugleich die öffentlichen und privaten Belange insgesamt besser schont als die gewählte Variante.

2.3 Bedarfsnachweis

Aktuell bestehen keine betreuten Wohnmöglichkeiten für psychisch Erkrankte in Saal a.d. Donau. Ebenso besteht ein Mangel an Angeboten für Menschen in Wohnungsnot. Bei Bedarf müssen Angebote an anderen Orten in Anspruch genommen werden.

Ein Verbleib am bisherigen Wohnort ist deshalb aktuell nicht möglich. Durch die geplante Einrichtung kann dieser Mangel behoben werden.

Darüber besteht in Saal a.d. Donau ein eklatanter Mangel an günstigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte. Gerade für junge Familien oder Alleinerziehende bleibt deshalb häufig nur der Wegzug aus der Heimatgemeinde.

Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen aufgestellt. Eine anderweitige Nutzung der Flächen wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist deshalb nicht zulässig.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mittels eines Durchführungsvertrags zur Umsetzung der vorgestellten Planung und leistet damit einen wichtigen Beitrag zu einer sozialen Entwicklung in der Gemeinde Saal a.d. Donau.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2024).

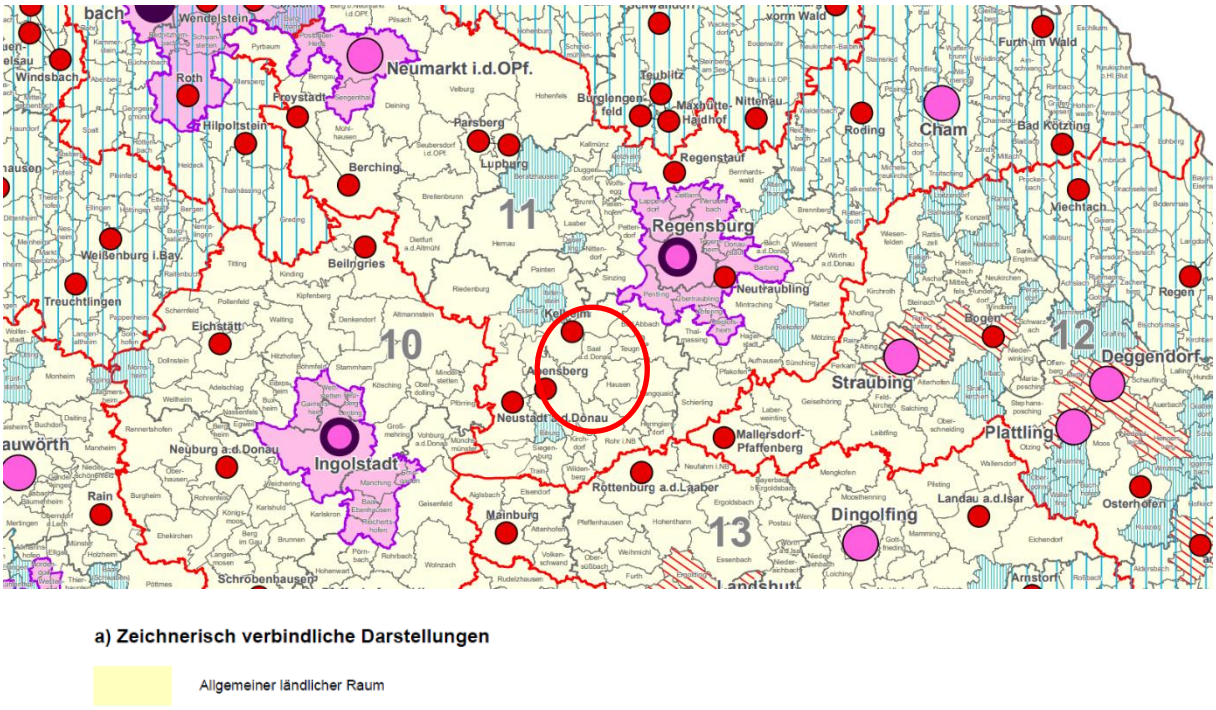


Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2024)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2G).

Der Geltungsbereich wird aktuell bereits baulich genutzt. Die vorliegende Bauleitplanung sieht eine Überplanung eines innerörtlichen Bereichs zur Gewährleistung der Nachnutzung dieser Flächen vor.

Dadurch wird auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms:

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare so ressourcenschonend wie möglich erfolgen" (LEP zu 1.1.3, S. 10) entsprochen.

3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11)

Im Regionalplan zur Region Regensburg (11) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Saal a.d. Donau eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

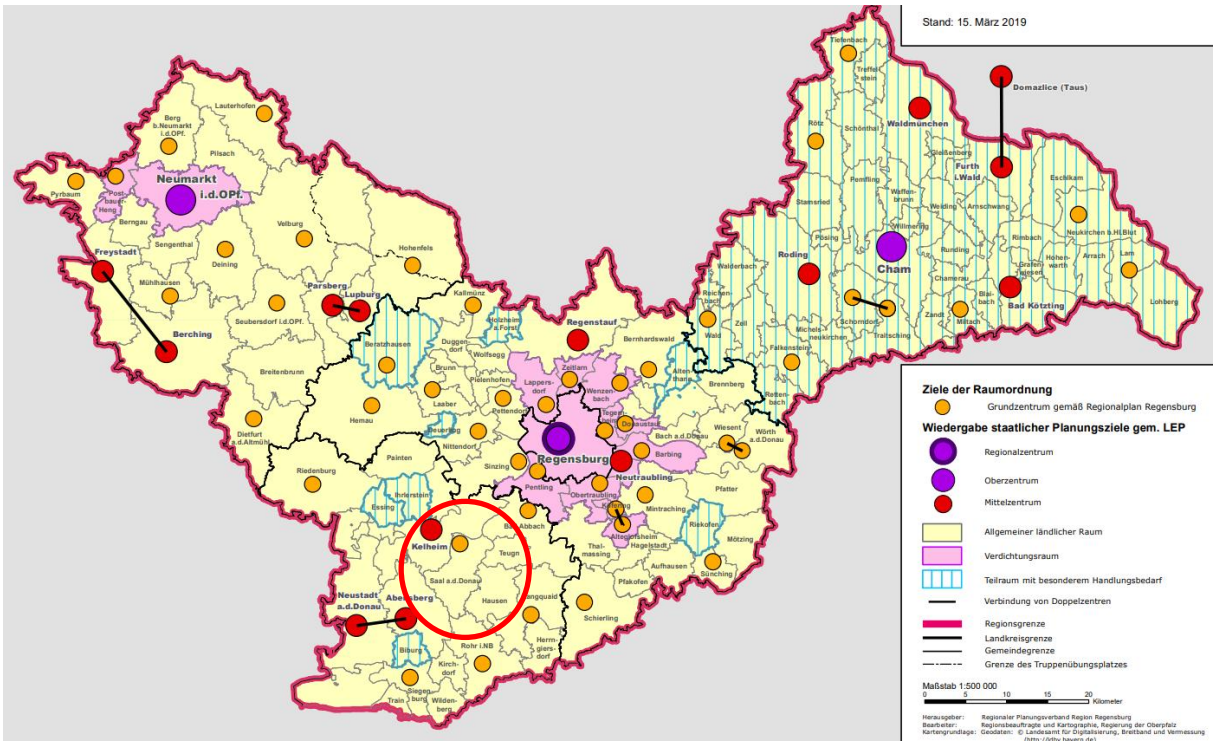


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2024)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Saal a.d. Donau in einem allgemeinen ländlichen Raum.

Karte 2: Siedlung und Versorgung

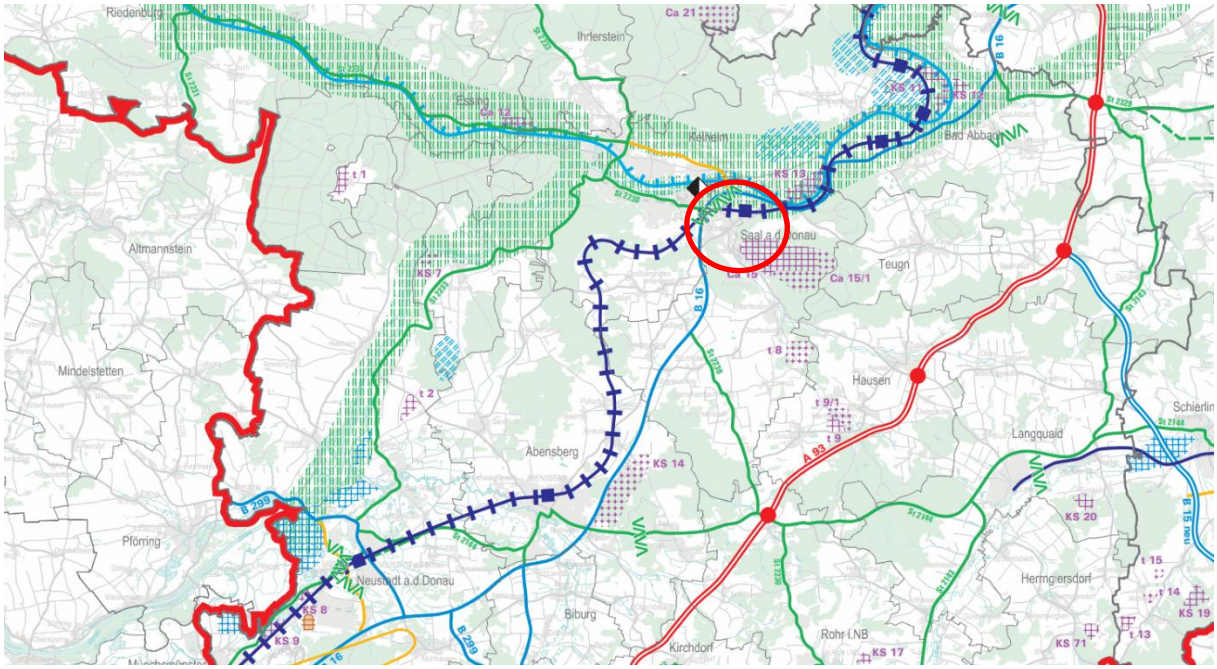


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Zielkarte Siedlung und Versorgung (Regierung der Oberpfalz, 2024)

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung enthält keine Angaben zum betreffenden Bereich.

Im Umgriff sind jedoch die Eisenbahnstrecke mit Bahnhof, die Bundesstraße sowie die Wasserstraße mit dem Hafen von Bedeutung. Darüber hinaus befindet sich im Südosten ein Vorranggebiet für Bodenschätze.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

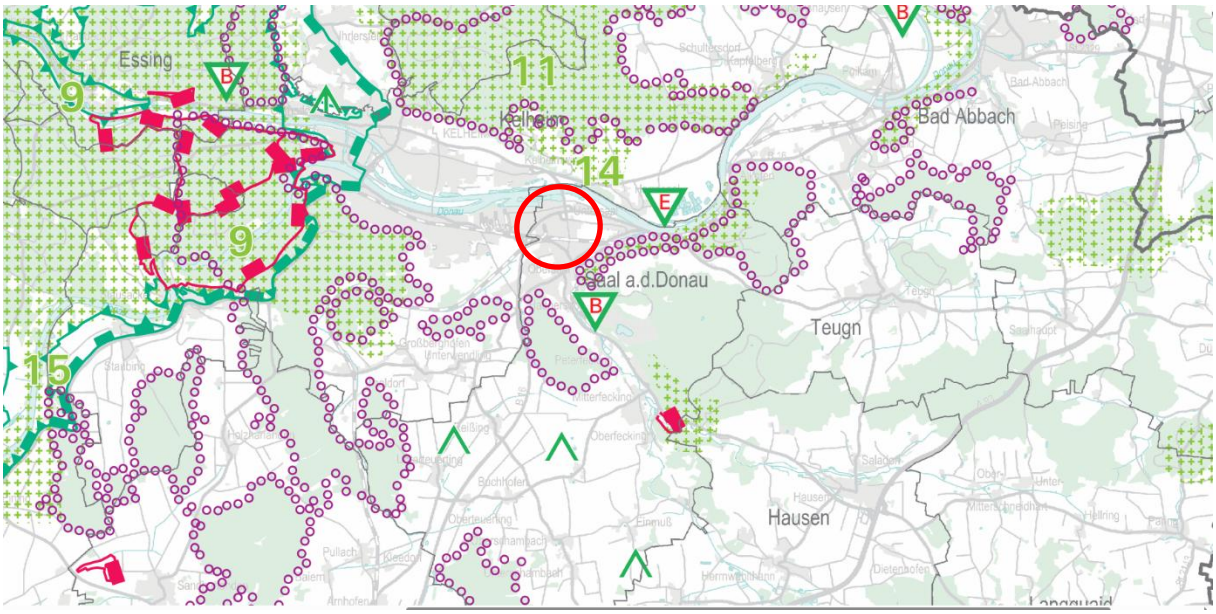


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Zielkarte Landschaft und Erholung (Regierung der Oberpfalz, 2024)

Der betreffende Bereich von Saal a.d. Donau enthält keine Festsetzungen für Landschaft und Erholung.

3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Der bereits baulich genutzte Teil der Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Gemeinde Saal a.d. Donau, 2001) als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Nutzung ist mit Gebäude für soziale Zwecke, Kindergarten, festgelegt.

Die umgebenden Flächen sind als Mischgebiet dargestellt.



Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Gemeinde Saal a.d. Donau, 2001)

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Durch diesen ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung angepasst.

3.1.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturdenkmäler (Flächen)	nicht betroffen
Naturdenkmäler (Symbole)	nicht betroffen
Landschaftsbestandteile (Flächen)	nicht betroffen
Landschaftsbestandteile (Symbole)	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024)

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

3.1.6 Denkmalschutz

Kartierte Flächen oder Objekte des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

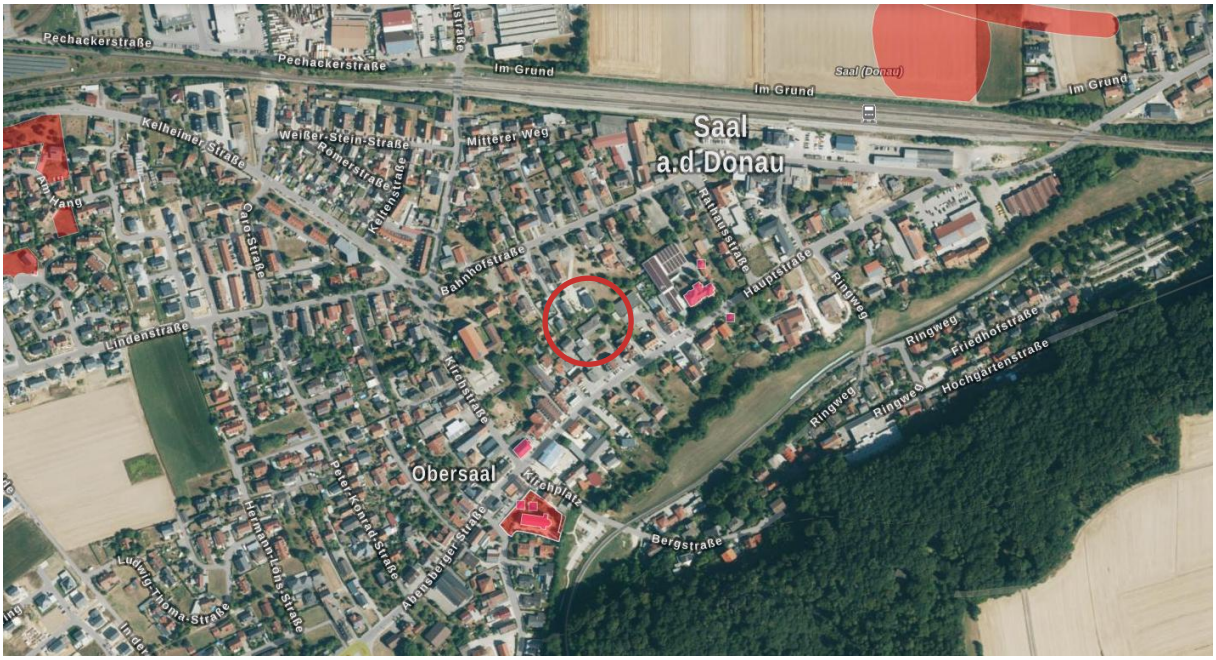


Abbildung 6: Auszug Denkmalkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024)

Das nächste kartierte Baudenkmal befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m, Bodendenkmäler sind ab einer Entfernung von ca. 220 m verortet. Auf Grund der bisher schon erfolgten baulichen Nutzung und den dazwischen liegenden Gebäuden ist jedoch davon auszugehen, dass diese durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

3.2 Immissionsschutz

Zur Überprüfung von Gewebelärmeinwirkungen auf den Geltungsbereich wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (GEO.VER.S.UM, 2024) angefertigt.

„Im Ergebnis ist festzustellen, dass

a) die Orientierungswerte der DIN 18005 / Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm im Geltungsbereich des Bebauungsplans rsp. an allen Fassaden am Tag und in der Nacht eingehalten werden können.
b) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der benachbarten Gebäude am Tag und in der Nacht eingehalten werden können.
c) Unverträgliche Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ebenso wenig vorliegen wie auf die benachbarten maßgeblichen Immissionsorte" (GEO.VER.S.UM, 2024)

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Hauptstraße. Das Flurstück 948/2, Gemarkung Saal a.d. Donau befindet sich in Besitz der Gemeinde Saal a.d. Donau. Die Anfahrbarkeit des Geltungsbereichs über dieses Grundstück in kommunalem Besitz wird über den Durchführungsvertrag geregelt.

3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung, Oberflächenwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bisher über das Kanalsystem der Gemeinde Saal a.d. Donau.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze darf wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen.

Tiefgaragenzufahrten oder Anlieferrampen sind so zu gestalten, dass abschließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.

3.3.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser wird durch die Gemeinde Saal a.d. Donau sichergestellt.

Ausreichende Löschwassermengen sind durch den Vorhabenträger nachzuweisen und ggf. selbst bereit zu stellen.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen 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 die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

3.3.5 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt über die Abfallentsorgung im Landkreis Kelheim.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

3.3.6 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

3.4 Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht an das Landratsamt, Fachbereich Wasserrecht, bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht bei Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

3.5 Baugrund und Bodenverhältnisse

Auf Grund der im Geltungsbereich bereits bestehenden Baukörper mit gewerblicher Nutzung und nach Abfrage der ingenieurgeologischen Karte (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024) wird von geeigneten Baugrund- und Bodenverhältnissen ausgegangen.

Im Untergrund sind nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert zu erwarten.

Der Boden ist lokal z.T. mäßig frostempfindlich, die Tragfähigkeit ist mit mittel bis hoch zu erwarten. Für den Geltungsbereich gibt es einen Hinweis auf Verkarstungsfähigkeit des Untergrunds.

3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch diesen Bebauungsplan zugelassen werden, müssen deshalb entgegen §1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung kann deshalb entfallen.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Zum aktuellen Zeitpunkt bestehen jedoch keine Kenntnisse, die konkrete Monitoringmaßnahmen begründen würden.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich definiert die Fläche, für welche die vorliegende Satzung gültig ist.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie des Durchführungsvertrags zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem geplanten Vorhaben. Festsetzungen zu Geschossflächen und Baumassen entfallen, da das Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret definiert sind.

Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbilds wird im Bebauungsplan eine maximale Geschosszahlen für die baulichen Anlagen festgelegt.

4.4 Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Das Baufenster ist unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche der Ortsstruktur und deren Gestaltung angeordnet.

4.5 Abstandsflächen

Zur Wahrung von nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten.

4.6 Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung regeln den groben Rahmen um die städtebauliche Einpassung unter Berücksichtigung der gewünschten Nachverdichtung. Das Bauvorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret beschrieben, weshalb über die Festsetzungen nur die wichtigsten Themen von städtebaulicher Relevanz und zum Schutz der Nachbarn geregelt werden.

Die Maximalhöhe für die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses dient der städtebaulichen Einpassung in den Geltungsbereich, genauso wie die Festsetzungen zur Dachgestaltung. Die Definition der maximalen Wandhöhe dient dem Schutz der nachbarschaftlichen Interessen.

4.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen soll eine Überfrachtung des Geltungsbereichs mit Nebengebäuden vermieden werden. Es ist deshalb ein Baufenster für das Hauptgebäude lt. Vorhaben- und Erschließungsplan im Geltungsbereich vorgesehen sowie eine Umgrenzung für ein Nebengebäude lt. Vorhaben- und Erschließungsplan. In diesem können die Abfälle vor Bereitstellung zur Abholung von allen Bewohnern der Anlage gesammelt werden. Darüber hinaus sind keine Nebengebäude im Geltungsbereich zulässig.

Die Maximalhöhe von Nebengebäude und deren Gestaltung ist aus städtebaulichen und nachbarschützenden Gründen auf ein Maximalmaß begrenzt.

Um den Parkdruck auf die angrenzenden Straßen nicht zu erhöhen, ist eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen im Geltungsbereich nachzuweisen, die den Bewohnern und deren Besuchern zur Verfügung gestellt werden müssen.

Im Sinne einer Nachverdichtung sollen die Flächen für die vorgesehene Nutzung verwendet werden. Die Freiräume müssen darüber hinaus den Bewohner zur Verfügung gestellt werden. Gebäudeunabhängige Anlagen zur Energiegewinnung sind deshalb im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Auf Grund des verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans wird auf weitere Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen verzichtet.

4.8 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen erfolgen aus städtebaulichen und nachbarschützenden Gründen.

4.9 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

Zur Eingriffsminimierung und zur Verringerung von Immissionen durch Licht werden Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen.

4.10 Grünordnung, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen in erster Linie der Minimierung des Eingriffs. Zur Gewährleistung der Durchgrünung der Anlage ist die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Die Auswahl der zu verwendenden Arten erfolgt entsprechend der für den Naturraum typischen. Zur Verringerung der Überbauung und Erhaltung des natürlichen Bodenaufbaus und Abflussverhaltens sind nicht überbaubare Grundstücksflächen entsprechend zu begrünen.

Die sachgerechte Unterhaltung dient dem Nachbarschutz und trägt zur Minimierung des Eingriffs bei.

4.11 Bodenschutz, Wasserhaushalt

Zur Minimierung des Eingriffs in Boden und Wasserhaushalt ist die Versiegelung von Flächen auf den notwendigen Umfang zu beschränken. Um den Eintrag von Schwermetallen zu verhindern, dürfen entsprechende Bleche nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.

4.12 Gestaltung des Geländes

Zur Erhaltung des natürlichen Geländes sind Reliefveränderungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es ist deshalb eine Maximalhöhe für Auftrag und Abtrag von Boden definiert. Zum Schutz der nachbarschaftlichen Interessen dürfen Mauern nicht direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden und sind auch nur in begrenzter Höhe zulässig.

4.13 Entwässerung/Schutz vor Überflutung

Zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts ist das anfallende Niederschlagswasser im Idealfall breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Zum Schutz der Nachbarn darf Oberflächenwasser nicht punktuell abgeleitet werden.

Zum Schutz vor Sach- und Personenschäden sind die gängigen Schutzmaßnahmen vor Überflutung zu berücksichtigen.

4.14 Grundwasser- und Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs ist eine Versiegelung von Bodenflächen auf das notwendige Maß zu beschränken. Durch eine Verringerung des Abflussbeiwerts kann diesem Ziel weiterhin Rechnung getragen werden.

.

5. Quellenangaben

Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (11. 03 2024). *Bayernatlas*. Von https://geoportal.bayern.de/bayernatla abgerufen

Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung. (11. 03 2024). *Landesentwicklung Bayern*. Von https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/ abgerufen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (12. 03 2024). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von www.geoportal.bayern.de/denkmalatlas abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (12. 03 2024). *Fis-Natur.* Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (12. 03 2024). *Umweltaltas Boden.* Von https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta_baugrund/ abgerufen

Gemeinde Saal a.d. Donau. (20. 01 2001). Flächennutzungsplan. Saal a.d. Donau.

GEO.VER.S.UM. (2024). *Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alter Kindergarten".* Cham.

Regierung der Oberpfalz. (11. 03 2024). *Regionalplan Region Regensburg (11)*. Von https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung abgerufen

6. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de