



Markt Kallmünz
Keltenweg 1
93183 Kallmünz

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Charles-Palmie-Straße“

Verfahren nach § 13a BauGB


Begründung

23.03.2020 in der redaktionellen Fassung vom 29.06.2020



Projekt-Nr.: 599001

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 3 |
| 1.1 | Anlass | 3 |
| 1.2 | Lage und Bestand | 4 |
| 1.3 | Schutzgebiete / geschützte Objekte | 4 |
| 1.4 | Bestandteile der Planung | 4 |
| 2 | Planungskonzeption | 5 |
| 2.1 | Planungsziele und Baulandbedarf | 5 |
| 2.2 | Geplante Nutzung | 6 |
| 2.2.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 2.2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 2.2.3 | Bauweise | 6 |
| 2.2.4 | Überbaubare Grundstücksfläche | 7 |
| 2.2.5 | Stellplätze | 8 |
| 2.2.6 | Einfriedungen | 8 |
| 2.2.7 | Höhenlage | 8 |
| 2.2.8 | Bauablauf | 9 |
| 2.3 | Erschließung | 9 |
| 2.4 | Ver- und Entsorgung | 9 |
| 2.5 | Altlasten | 10 |
| 2.6 | Immissionen | 10 |
| 2.7 | Grünordnung | 11 |
| 3 | Natur- und Umweltschutz | 12 |
| 3.1 | Bewertung der Umweltbelange | 12 |
| 3.2 | Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung | 13 |
| 4 | Flächenbilanz | 14 |

BEGRÜNDUNG

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Der Markt Kallmünz beabsichtigt im Hauptort Kallmünz nördlich der Charles-Palmie-Straße das vorhandene Wohngebiet zu erweitern. Im Bereich der Böschung nördlich der Charles-Palmie-Straße wird ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Spittelberg Ost“ überplant. Die Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des gegenständlichen Bebauungsplans ersetzen in diesen Bereichen die bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbauungsplans.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung mit ca. 3.000 m² Fläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die in § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Kallmünz als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt (siehe Ausschnitt FNP).

In Anwendung von § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans zu einem späteren Zeitpunkt im Wege einer Berichtigung.



1.2 Lage und Bestand

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet (Flurnummer: 1196 (TF), 1210,1210/1 (TF), 1219 (TF), Gmkg. Kallmünz) liegt nördlich der Charles-Palmie-Straße an einem stark geneigten Nordhang. Auf dem Gelände befand sich eine Baumreihe, bestehend aus 20 bis 30-jährigen Berg-Ahorn und einzelnen Pappeln, die inzwischen gerodet wurde. Im Osten des Geltungsbereichs an der Böschung zur Staatsstraße befinden sich 2 einzelne ca. 30-jährige Berg-Ahornbäume.

Das Plangebiet überlagert mit Teilflächen von ca. 1.460 m² (Böschungfläche der Charles-Palmie-Straße) den Bebauungsplan „Spittelberg Ost“. Im Bebauungsplan „Spittelberg Ost“ ist diese Böschungfläche als Grünfläche ausgewiesen. Diese Grünfläche wird künftig Baufläche. Zum Ausgleich wird eine Grünfläche von ca. 1.738 m² auf der Fl.Nr. 1219, Gmkg. Kallmünz in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet mit der neu zu errichtenden Erschließungsstraße liegt innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone für Staatsstraßen nach Art. 23 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG). Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg kann im konkreten Fall die Anbauverbotszone so reduziert werden, dass ein Abstand von 10 m zwischen dem Fahrbahnrand der Staatsstraße 2149 und dem Fahrbahnrand der geplanten Erschließungsstraße sowie ein Abstand von 20 m zwischen Fahrbahnrand der Staatsstraße und den geplanten Gebäuden eingehalten wird. Aufgrund der angrenzenden Bebauung östlich des Geltungsbereichs kann in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt die Anbauverbotszone auf Parzelle 19 auf 17 m verkürzt werden.

Das Plangebiet ist umgeben

- von der Staatsstraße 2149 im Norden,
- von Wohnbebauung im Osten,
- von der Charles-Palmie-Straße und anschließender Wohnbebauung im Süden,
- von Einrichtungen für den Gemeinbedarf im Westen.

1.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-3-6837-0152 (Siedlungen der Bronze- und Urnenfelderzeit sowie der Latènezeit). Die Geländetopographie spricht für eine Fortsetzung der bekannten Fundstelle über die bestehende Charles-Palmie-Straße hinaus. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Hinsicht Artenschutz können nach der durchgeführten artenschutzrechtlichen Beurteilung¹ im Bereich der Böschung der Staatsstraße Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatsbestände zu vermeiden, ist vor Baubeginn sicherzustellen, dass sich keine Zauneidechsen auf dem Gelände befinden.

1.4 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan
- Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Begründung

¹ Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 18.11.2018, FLORA+FAUNA Partnerschaft

- Anlage: Höhenplan vom 23.03.2020 in der redaktionellen Fassung vom 29.06.2020 zum Bebauungsplan „Charles-Palmie-Straße“
- Schalltechnische Untersuchung vom 19.11.2019, EBB Ingenieurgesellschaft mbH
- Baugrunderkundung / Baugrundgutachten vom 31.10.2018, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH
- Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 18.11.2018, FLORA+FAUNA Partnerschaft
- Bebauung zwischen „Charles-Palmie Straße“, Kallmünz und St 2149, Standsicherheit der Böschungen, Institut Gauer GmbH, 10.03.2020

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Baulandbedarf

Der Markt Kallmünz ist im Regionalplan¹ raumordnerisch bisher als Kleinzentrum im allgemein ländlichen Raum dargestellt und ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern² als „Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum“ ausgewiesen.

Gemäß Ziel 1.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Gemäß Grundsatz 1.1.1 LEP sollen dafür insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum geschaffen oder erhalten werden. So kann der allgemeine ländliche Raum grundsätzlich gestärkt werden.

Die Marktgemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planung durch die Erweiterung vorhandener Siedlungsgebiete im Bereich der Charles-Palmie-Straße im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen. Leitziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen unter dem Grundsatz der Nachverdichtung und der maximal vertretbaren Ausnutzung der Grundstücksfläche. Gestalterische Aspekte hinsichtlich der Anpassung der geplanten Bebauung an den Altbestand werden hier seitens der Marktgemeinde bewusst zugunsten einer flächensparenden Bauweise als nachrangig betrachtet.

Baulandbedarf

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Charles-Palmie-Straße“ reagiert der Markt Kallmünz auf die stete Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot. Nach Angabe der Verwaltung liegen derzeit mehrere Anfragen nach Bauparzellen vor. Der Markt Kallmünz sieht es daher als wichtige Aufgabe an, weiterhin Bauland in überschaubarer Dimension, insbesondere auch für Einheimische, auszuweisen.

Derzeit befindet sich in Kallmünz noch der Bebauungsplan „Spindelberg“ in Aufstellung. Nach Auskunft des Investors sind die geplanten 38 Bauplätze bereits vollständig vergeben.

Der Markt Kallmünz hat im Jahr 2016 eine Leerstandsanalyse für Wohnraum / Baulücken durchgeführt. Der Erhebung nach existieren praktisch keine verfügbaren Baulücken bzw. leerstehende Wohngebäude bzw. besteht keine Abgabebereitschaft der Eigentümer. Es bestehen auch keine Flächen zur Wiedernutzbarmachung.

¹ Regionalplan Region Regensburg (11), Karte zur Raumstruktur, 26.01.2011

² LEP Bayern i.V.m. Anhang 2 - Strukturkarte, 01.03.2018

| Art | Anzahl | Verkaufswillig | nicht verkaufswillig (Eigenbedarf, Rückhalt etc.) | nicht bewohnbar / bebaubar | keine Reaktion d. Eigentümer |
|-----------------------------|--------|----------------|---|-------------------------------|---------------------------------|
| Baulücken | 37 | 0 | 3 | 0 | 34 |
| leerstehende Wohngebäude | 34 | 1 | 5 | 14 | 14 |

Ergebnisse der Leerstandsanalyse, Markt Kallmünz 2016

Der Bebauungsplan sieht eine Innenentwicklung vor und knüpft an bestehende Infrastrukturen an. Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele und einer geordneten Erschließung und Bebauung des Gebiets ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

2.2 Geplante Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig, da das Plangebiet hinsichtlich der Breite der Erschließungsstraße und der Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze für derartige Nutzungen nicht geeignet ist.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- Doppelhäuser (E+1+zurückversetztes Staffelgeschoss) mit maximal einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte (Parzellen 1-18)
- Einzelhaus (E+1/E+D) mit maximal einer Wohneinheit (Parzelle 19).

Es gilt die maximale Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete und eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8 gemäß § 17 BauNVO (Bau nutzungsverordnung).

Für die Wohngebäude der Parzellen 1-18 sind maximal 3 Vollgeschosse zugelassen, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist und an drei Seiten von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 1,50 m zurückgesetzt sein muss.

Gemäß Art 83 Abs. 6 der BayBO gilt, soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der BayBO fort. Vollgeschosse sind danach Geschosse, die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Nach dieser Definition stellt das Staffelgeschoss ein Vollgeschoss dar.

Für das Wohngebäude der Parzelle 19 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist der Anzahl der privaten Stellplätze sowie der Dimensionierung der Erschließungsstraße angepasst. Damit werden verkehrliche Konflikte, die eine Beeinträchtigung der Wohnqualität bewirken könnten, vermieden.

2.2.3 Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

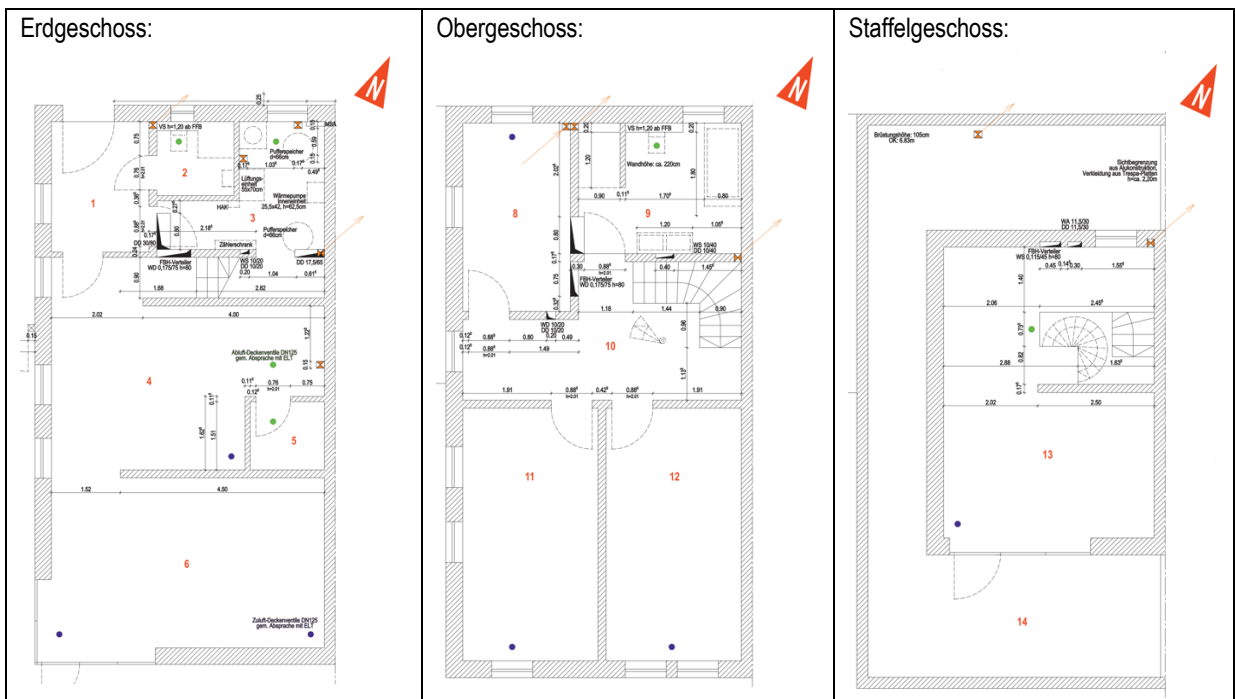
Zur Ermöglichung einer verdichteten Bauweise gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO. Einer Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H stehen die Belange der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht entgegen. Der Gesetzgeber hält nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens 3 m, in Gemeindegebieten oder in Teilen des Gemeindegebietes für ausreichend.

In diesem Zusammenhang wird auf die bevorstehende Novellierung der Bayerischen Bauordnung verwiesen. Um ein dichteres und flächensparendes Bauen zu ermöglichen, soll künftig nur mehr eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H nötig sein. Mit der Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen will der Gesetzgeber die BayBO an die von der Bauministerkonferenz herausgegebene Musterbauordnung angleichen.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung innerhalb des Plangebiets kann auch aufgrund der sich ergebenden Abstandflächen (6,0 m zwischen den Doppelhäusern der Parzellen 1-18, ca. 19 m zwischen den Gebäuden der Parzellen 18 und 19) sowie der möglichen Gebäudegrundrisse (s.u.) gewährleistet werden. Zwischen den Doppelhäusern sind ausschließlich Stellplätze oder überdachte Stellplätze vorgesehen, die auch für die Wohnräume im Erdgeschoss an den Nordwest- bzw. Südostseiten der Doppelhaushälften eine ausreichende Belüftung und Belichtung ermöglichen. An den Nordost- und Südwestseiten der Doppelhäuser grenzt keine Bebauung an.

Für die geplanten Doppelhäuser der Parzellen 1- 18 kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung auf Grundlage der nachfolgenden Beispielgrundrisse sichergestellt werden:

| | | |
|--------------------------------|--|---|
| Doppelhäuser Parzellen 1-18 | Erdgeschoss Obergeschoss Staffelgeschoss | Belichtung und Belüftung über Nordost- und Südwestseite sowie über die Nordwestseite (nordwestliche Doppelhaushälfte) bzw. über die Südostseite (südöstliche Doppelhaushälfte). Belichtung und Belüftung des zurückgesetzten Staffelgeschosses über Nordost- und Südwestseite; zudem bietet das Staffelgeschoss einen Zugang zur Dachterrasse. |
|--------------------------------|--|---|



Auf Parzelle 19 ist die Errichtung eines Einzelhauses vorgesehen; Belichtung und Belüftung sind hier auf allen vier Seiten gewährleistet.

2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen und Flächen für Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (Stü) und Stellplätze (St) festgelegt. Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis max. 3 m überschritten werden.

Außerhalb dieser in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von max. 10 m² und einer Wandhöhe von max. 2,50 m im Gartenbereich südwestlich des Wohngebäudes, Stützmauern zur Hangstabilisation sowie Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers zulässig.

2.2.5 Stellplätze

Je Wohneinheit sind jeweils 2 Stellplätze in Form von Garagen, überdachten Stellplätzen oder Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück bereitzustellen. Diese sind nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (Stü) und Stellplätze (St) zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind zur Begrenzung des anfallenden Niederschlagswassers mit einem extensiv begrünten Flachdach auszubilden.

Im Bereich der Parzellen 1-18 sind ausschließlich Stellplätze und überdachte Stellplätze zulässig, die mindestens 0,20 m unter der RFOK der Gebäude liegen müssen und an der Südseite keine geschlossenen Wände aufweisen. Dadurch wird gewährleistet, dass wild abfließendes Wasser schadlos das Baugebiet passieren kann.

Zwischen Garage oder überdachtem Stellplatz und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin weder eingefriedet noch abgegrenzt werden darf. Aufgrund der reduzierten Breite der Erschließungsstraße sind Einfriedungen nordöstlich der Gebäude generell nicht zulässig.

2.2.6 Einfriedungen

An den seitlichen Grundstücksgrenzen werden sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m bezogen auf die fertiggestellte Geländeoberfläche zugelassen, um aufgrund der schmalen Grundstücke den Bauherrn die Möglichkeit zu geben, bei Bedarf einen Sichtschutz einzurichten.

An den südlichen Grundstücksgrenzen entlang der Charles-Palmie-Straße werden sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der dort anstehenden Geländeoberfläche zugelassen. Die Einfriedungen müssen mindestens 1,00 m vom Straßenrand der Charles-Palmie-Straße zurückgesetzt werden, um bei Bedarf entlang der Straße die Errichtung von Absturzsicherungen zu ermöglichen.

Im Bereich nordöstlich der Gebäude werden aufgrund der reduzierten Breite der Erschließungsstraße Einfriedungen generell nicht zugelassen. Zudem soll hier durch den generellen Verzicht auf Einfriedungen gestalterisch die Bildung eines offenen Straßenraum erreicht werden.

2.2.7 Höhenlage

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Rohfußbodenoberkanten der Gebäude sind in der Planzeichnung durch Höhenkoten in m ü.NN vorgegeben.

Das Gelände wird entsprechend dem in der Anlage zum Bebauungsplan dargestellten Höhenplan vom 23.03.2020 angelegt. Darüber hinaus gehende Auffüllungen oder Abgrabungen sowie zusätzliche Stützmauern, die im Höhenplan nicht vorgesehen sind, sind nicht zulässig.

An den Wohngebäuden muss das fertiggestellte Gelände mindestens 0,20 m unter dem Niveau der Rohfußbodenoberkante des dazugehörigen Wohngebäudes liegen. Dieses angepasste Gelände entspricht der fertiggestellten Geländeoberfläche und wird als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen festgelegt.

Hinsichtlich der der Standsicherheit der geplanten Böschungen wurde ein Standsicherheitsnachweis erbracht¹. Der Bodenabtrag beträgt ca. 5.400 m³, der Bodenauftrag ca. 7.400 m³. Es ist vorgesehen, das abgetragene Material möglichst für den Bodenauftrag zu verwenden.

2.2.8 Bauablauf

Zur Sicherstellung eines geregelten Bauablaufs muss vor Beginn des Gebäuderohbaus der geplante Geländeverlauf einschließlich der Erschließungsstraße hergestellt sein.

2.3 Erschließung

Das geplante Baugebiet ist über die Charles-Palmie-Straße und die Gabriele-Münter-Straße an die Staatsstraße 2149 angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße mit einer Breite von 5 m mit einer für Entsorgungsfahrzeuge geeigneten Wendeanlage.

2.4 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Nutzung regenerativer Energie

Alle Gebäude können mit ihren Dachflächen nach Süden ausgerichtet werden und können daher sehr gut für die aktive und passive Sonnenenergienutzung genutzt werden. Es wird empfohlen, dies bei der Planung der Wohngebäude entsprechend zu berücksichtigen sowie zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen zu verwenden.

Im Plangebiet ist nach dem Energie-Atlas Bayern die Nutzung einer Erdwärme-Sondenanlage voraussichtlich nicht möglich. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Nachrichtentechnik

Die nachrichtentechnische Versorgung des Planungsbereichs ist durch Erweiterung bereits bestehender Netze sichergestellt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Laber-Naab bereitgestellt; die Versorgung des Baugebiets wird über dieses Netz gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Am südöstlichen Ende der inneren Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden öffentlichen Abwasserkanal in der St.-Wolfgang-Straße, der über ausreichende Kapazitäten verfügt.

Niederschlagswasser

¹ Bebauung zwischen „Charles-Palmie Straße“, Kallmünz und St 2149, Standsicherheit der Böschungen, Institut Gauer GmbH, 10.03.2020

Eine problemlose Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet nicht möglich. Die erkundeten Böden im Untersuchungsgebiet weisen stark unterschiedliche Durchlässigkeitsbeiwerte auf mit dem Risiko, dass eine problemlose Versickerung nicht gesichert werden kann. Zudem besteht das Risiko, dass in Abhängigkeit der Klüftigkeit des Untergrunds die Wässer unkontrolliert dem Unterhang zulaufen¹. In der näheren Umgebung des Plangebiets gibt es keine Oberflächengewässer für eine direkte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers.

Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers des Plangebiets erfolgt über einen Stauraumkanal in den entlang der Staatsstraße 2149 verlaufenden Ableitungskanal der Kläranlage Holzheim am Forst, der in die Naab entwässert. Die Ist- und Prognosezustände des Kanals sind nach Angaben des Marktes Kallmünz nachweislich ausreichend. In welchem Umfang Maßnahmen zur Regelung (Drosselung) des Abflusses des Niederschlagswasser notwendig sind, wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

Zur Begrenzung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge werden Stellplätze und Zugänge im nicht unterbauten Bereich mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet.

Entlang der Charles-Palmie-Straße wird eine Wasserführung eingerichtet, die das anfallende Niederschlagswasser der Straße kontrolliert in Richtung der Gullys auf Höhe der Parzellen 1 und 19 abführt.

2.5 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

2.6 Immissionen

Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

Verkehrslärm Staatsstraße St 2149 und Kreisstraße R15

Nach schalltechnischer Untersuchung² sind aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der topographischen Situation nicht möglich und vom Markt Kallmünz aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Zur Reduzierung der Auswirkungen des Verkehrslärms werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 8):

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen:

- Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass Schlafräume auf der schallabgewandten Seite liegen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sollen ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen besitzen. Ist dies nicht möglich, so ist in den Räumen eine ausreichende Belüftung rechnerisch nachzuweisen, die bei ausreichender Raumbelüf-

¹ Baugrunderkundung / Baugrundgutachten vom 31.10.2018, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH

² Schalltechnische Untersuchung vom 19.11.2019, EBB Ingenieurgesellschaft mbH

tung die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel nach VDI 2719 gewährleistet. Darüber hinaus ist an allen Gebäudeseiten ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 anzustreben.

- Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung unaufgefordert vorzulegen. Nachfolgend sind die erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) für die betroffenen Gebäude aufgeführt:
- Die DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau ist zu beachten.
- Es sind die resultierenden Schalldämm-Maße von Außenbauteilen (nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [4]) einzuhalten.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Beuth Verlag, Berlin bezogen bzw. in der Verwaltung des Marktes Kallmünz zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Temporärer Baulärm

Die Bundesregierung hat Immissionsrichtwerte für Baulärm festgesetzt. Ein Hinweis auf die erforderliche Einhaltung dieser Richtlinien ist in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans enthalten. Zusätzlich sollte die erforderliche Einhaltung der Richtlinien beim Kauf der Grundstücke vertraglich vereinbart werden.

2.7 Grünordnung

Bestand

Im Bereich der Böschung nördlich der Charles-Palmie-Straße befand sich eine Baumreihe bestehend aus meist mehrstämmigen Berg-Ahorn und einzelnen Pappeln mit einer Altersstruktur von ca. 20 – 30 Jahren, die inzwischen gerodet wurde. Im Osten befinden sich zwei einzelne ca. 30 Jahre alte Berg-Ahorn Bäume sowie in Verlängerung der ehemaligen Baureihe einer Steinmauer. Das Vorkommen von Zauneidechsen kann hier nicht ausgeschlossen werden.

In der amtlichen Biotopkartierung Bayern Flachland ist im Bereich der Charles-Palmie-Straße das Gehölzbiotop 6837-0148-004 (Teilfläche des Biotops „Hecken am "Schusterberg" und "Am Schindelberg" südöstlich Kallmünz“) dargestellt. Die Kartierung stammt aus dem Jahr 1990; das Biotop wurde vermutlich beim Bau der Charles-Palmie-Straße und der angrenzenden Wohnbebauung überplant und existiert nicht mehr.

Planung

Aufgrund der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Geländeänderung können der bestehende Baumbestand im Plangebiet (2 verbliebene Einzelbäume) sowie die Steinmauer mit potentiell Zauneidechsenhabitat nicht erhalten werden. Die Fläche zwischen der geplanten Erschließungsstraße und der Staatsstraße wird als extensiv genutzte Böschung mit einer Saatmischung aus regionaler Herkunft angesät und steht als mögliche Ausbaufäche für einen möglichen Radweg entlang der Staatsstraße zur Verfügung.

Im Bebauungsplan sind folgende Maßnahmen zur Begrünung vorgesehen:

- Pflanzung von 1 einheimischen Laubbaum je Parzelle.

3 Natur- und Umweltschutz

3.1 Bewertung der Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden im Folgenden die Umweltbelange anhand der Schutzgüter überschlüssig geprüft:

| Schutzgut | Beschreibung | Beeinträchtigung |
|---------------------------------------|---|---|
| Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | Der Gehölzbestand innerhalb des Plangebiets wurde bis auf 2 Einzelbäume gerodet. Bis auf das potentiell mögliche Vorkommen von Zauneidechsen im östlichen Teil des Plangebiets ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich bedeutsamer oder nach nationalem Recht geschützter Arten nicht zu erwarten. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist vor Baubeginn sicherzustellen, dass sich keine Zauneidechsen auf dem Gelände befinden. | gering |
| Fläche | Das ca. 1 ha große Plangebiet befindet sich im östlichen Teil von Kallmünz zwischen Charles-Palmie-Straße und der Staatsstraße. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. | gering |
| Boden | Nach der geologischen Karte besteht der Untergrund im Untersuchungsgebiet aus Dolomitstein und dessen Verwitterungsböden, sowie aufgrund der leichten Hanglage aus Hangschutt. Unter einer 10 bis 20 cm mächtigen Mutterbodenaufgabe wurden Böden in Form von schluffig, schwach kiesigen Sanden bzw. kiesig, sandigen Steinen mit anthropogenen Beimengungen in Form von Ziegelresten erkundet. | gering Es werden teilweise anthropogen beeinträchtigten Böden überbaut; eine landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der nordexponierten Hanglage nicht möglich. |
| Wasser | Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Nach der hydrogeologischen Karte ist ein mittlerer Grundwasserstand des Malmkarst ca. 10 bis 20 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zu erwarten. | keine Aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrads und der geplanten Rückhaltung des Niederschlagswassers sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu erwarten. |
| Klima/Luft-hygiene | Das Plangebiet hat klimatisch keine besondere Bedeutung. | keine Die geplanten Gehölzpflanzungen und die teilweise Dachbegrünung mindern die kleinklimatischen Auswirkungen der Flächenversiegelung. |
| Landschaft | Das ca. 1 ha große Plangebiet befindet sich im östlichen Teil von Kallmünz zwischen Charles-Palmie-Straße und der Staatsstraße. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. | gering |

| | | |
|-----------------------|---|--|
| Mensch | Das Plangebiet von Lärmemissionen der Staats- und Kreisstraße beeinträchtigt. Für die Naherholung ist das Plangebiet aufgrund der Hanglage ohne besondere Bedeutung. | keine Der erforderliche Lärmschutz wird durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht. |
| Kultur- und Sachgüter | In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig. | gering |

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schüttgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch mögliche Auswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als gering anzusehen.

3.2 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Gemäß artenschutzrechtlicher Beurteilung¹ befindet sich im Plangebiet ein Restbaumbestand aus ca. 20-30-jährigen Berg-Ahorn und einzelnen Pappeln sowie mehrere junge Eichen; im aktuellen Zustand können Fledermausquartiere, dauerhafte Vogelnester und Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Totholzkäferarten ausgeschlossen werden.

Am Ostrand des Plangebietes befinden sich eine Steinmauer sowie angrenzend an die bestehende Bebauung weitere Habitatstrukturen (Felsen, offenen Bereiche mit Geröll). Diese Bereiche sind zwar nordexponiert, sie werden jedoch zumindest vormittags besonnt. Vorkommen von Zauneidechsen können hier nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Beurteilung gehen durch die geplante Maßnahme keine signifikant artenschutzrechtlich bedeutsamen Lebensstätten für Fledermäuse, Vögel oder Totholzkäfer verloren. Bei einer worst-case Betrachtung muss jedoch die Zauneidechse als potentiell vorkommend betrachtet werden. Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich bedeutsamer oder nach nationalem Recht geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (vgl. Ziff. 9.3 der textlichen Festsetzungen):

- Die Baufeldfreimachung im Bereich von Gehölzbeständen ist ausschließlich im Winterhalbjahr (1.10.-28.02.) zulässig.
- Vor Baubeginn ist sicherzustellen, dass sich keine Zauneidechsen auf dem Gelände befinden.

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen ist durch das Vorhaben keine verbotstatbestandmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

¹ Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 18.11.2018, FLORA+FAUNA Partnerschaft

4 Flächenbilanz

| Flächenbilanz | [m²] |
|---|------------------------|
| Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich) | 10.284 |
| Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke) | 6.961 |
| Öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich bestehender Straßen) | 1.349 |
| Private Grünfläche | 1.974 |