

# **B E G R Ü N D U N G**

**Fassung vom 15.02.2021**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan des Marktes Kallmünz

## **Baugebiet „Spindelberg“**

## Inhalt

BEGRÜNDUNG .....	1
1. Lage und Bestandssituation.....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes.....	6
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte.....	6
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3 Höhe baulicher Anlagen.....	7
3.4 Verkehrstechnische Erschließung .....	7
3.5 Ver- und Entsorgung.....	7
3.6 Untergrund.....	8
3.7 Brandschutz .....	8
3.8 Schallschutz .....	9
3.9 Grünordnung .....	10
4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes....	12

## 1. Lage und Bestandssituation

Das 28.700 m<sup>2</sup> große Plangebiet am östlichen Randbereich des Marktes Kallmünz an der St2149 wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Der Planbereich umfasst die Flurnummer 1192 der Gemarkung Kallmünz.

Das Plangebiet steigt von Nordosten nach Süden an.

Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Spindelberg“

mit ca. 347,00 m ü.NN im Nordosten und ca. 357 m ü.NN im Süden ca. 10,00 m.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Kallmünz ist im Regionalplan (Region Regensburg (11) bisher als Grundzentrum im allgemein ländlichen Raum dargestellt.

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein-, Zweifamilienhausgrundstücken und Mehrfamilienhausgrundstücken zu leisten.

Die Umwidmung dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Auf den Mehrfamilienhausgrundstücken soll die Möglichkeit für sozialen Wohnungsbau entstehen. Das Angebot an preisgünstigen Wohnraum ist sehr knapp, damit soll das Angebot erhöht werden. Nicht nur in den Großstädten ist dies ein wichtiger Aspekt. Wohneigentum ist auch im ländlichen Raum ein wichtiger Haltefaktor für junge Familien.

### *Bevölkerungsentwicklung*

Durch das Bayerische Landesamt für Statistik werden im Rahmen einer demographischen Untersuchung landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen zur Verfügung gestellt. Für den Markt Kallmünz wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Bevölkerungsstand            31.12.2018    2.860 Personen

Bevölkerungsprognose       31.12.2028    2.940 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum von 80 Personen in den nächsten 10 Jahren. Entspricht pro Jahr einen Bevölkerungswachstum von 8 Personen.

Der Anstieg ist durchaus realistisch zu betrachten, aufgrund der großen Nachfragesituation im Landkreis Regensburg.

Leider sieht die tatsächliche demographische Entwicklung momentan noch etwas anders aus. Die tatsächlichen Einwohnerzahlen belaufen sich auf 2.836 Einwohner. Durch die Schaffung von neuen Wohnbauland soll dies geändert werden. Der Bedarf wurde mit 3,65 ha für die nächsten 10 Jahre berechnet.

#### *Baulandreserven*

Im letztlich ausgewiesenen Baugebiet „Dallackenried-Ost“ wurden 16 Bauparzellen geschaffen. Diese sind bereits alle verkauft.

Die Grundstücke am Baugebiet „Amberger Straße“ sind ebenfalls bereits verplant.

Momentan befindet sich nur der Bebauungsplan „Charles-Palmie-Straße“ noch in der Aufstellung. Dort sollen 9 Doppelhäuser und 1 Einzelhaus auf einer Nettobaulandfläche von 0,72 ha ausgewiesen werden.

#### *Nachfrage*

Der Verwaltung liegen derzeit ca. 30 Anfragen nach Bauplätzen vor. Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes „Spindelberg“ könnte der Nachfrage entgegen gekommen werden. Mit dem Baugebiet werden 34 neue Bauparzellen geschaffen.

#### *Leerstand und Baulücken*

Die vorhandenen Baugebiete in der Marktgemeinde Kallmünz sind zum großen Teil bebaut. Im Jahr 2016 wurde durch die Marktgemeinde Kallmünz die Baulücken, sowie die leerstehenden Gebäude ermittelt.

In der Marktgemeinde Kallmünz sind 37 klassische Baulücken vorhanden. Die noch freien Grundstücke befinden sich jedoch alle in privater Hand und stehen nicht zur Verfügung.

#### *Potentielle Wohnbauflächen*

Die potentiell für die Ausweisung von Wohnbauland geeigneten Flächen im Markt Kallmünz sind sehr begrenzt.

Im Nordwesten ist Kallmünz durch die Burganlagen und das keltische Oppidum eingegrenzt. Entlang der Naab und der Vils kann aufgrund von Hochwassergefahrenflächen auch kein neues Wohnbauland ausgewiesen werden. Die Topographie schließt weitere Areale aus. Im gesamten Gemeindegebiet befinden sich sehr viele Biotop-, Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzflächen. Hier überall kann kein neues Wohnbauland ausgewiesen werden. Siehe hierzu im Detail die separat dem Geheft beiliegende „Analyse der potentiell für die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets in Kallmünz geeigneten Flächen“.

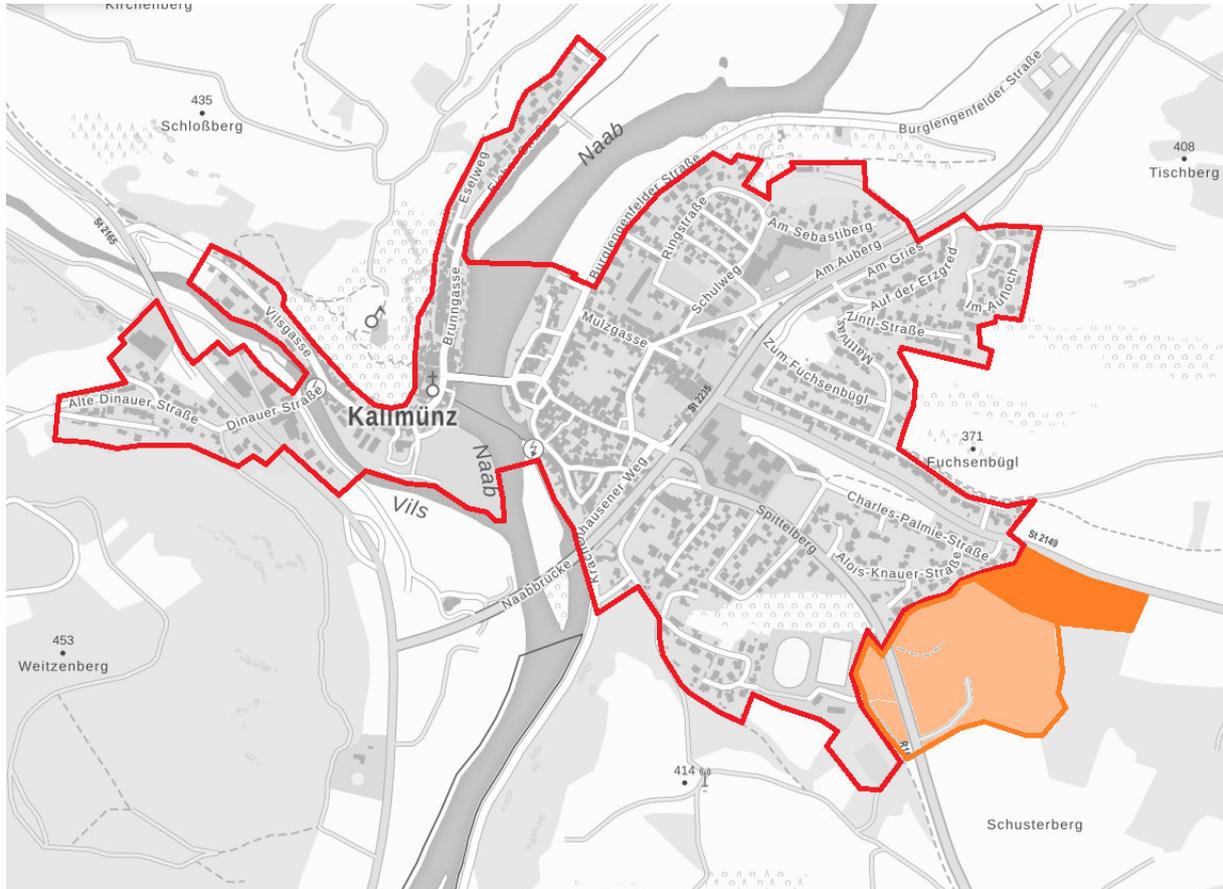
Desweiteren befinden sich keine möglichen Wohnbauflächen im Besitz des Marktes Kallmünz.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Spindelberg“ kann ohne große Einwirkungen neues Wohnbauland geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Im Plangebiet befinden sich keine wesentlichen Bodendenkmäler. Die Biotope am Randbereich des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben. Aus dem Landschaftsschutzgebiet (Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg vom 17.01.1989, hier: §1 Abs. 2 Nr. 7 Naabtal mit Randhöhen und Seitentälern) wurde die Fläche bereits herausgenommen.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb notwendig.

Zukünftig könnte südlich des gegenständlichen Bebauungsplanumgriffs bei entsprechendem Bedarf weiteres Wohnbauland ausgewiesen werden (Flurnummern 1149 bis einschließlich 1161 der Gemarkung Kallmünz), sofern eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgt. Damit wäre eine vernünftige Erweiterung bei gleichzeitiger Arrondierung / Abrundung des bebauten Ortsbereichs (zwischen der St 2149 und der Kreisstraße R 15 / Spittelberg) gewährleistet.

Die Arrondierungswirkung zeigt sich in der nachfolgenden Karte:



### 3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

#### 3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	3,0852 ha
Verkehrsfläche:	0,4795 ha
Anzahl der Bauparzellen:	34
<b>Netto – Baulandfläche:</b>	<b>2,1438 ha</b>

### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

Um eine ausreichende Auflockerung des Baugebietes zu gewährleisten und ein Überverdichtung zu vermeiden wurden die zulässigen Wohneinheiten je Parzelle auf ein Höchstmaß beschränkt.

### **3.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Dabei wird die FOK EG festgesetzt, um die Einpassung ins Gelände zu erreichen.

### **3.4 Verkehrstechnische Erschließung**

Die Zufahrt zu dem Baugebiet soll künftig über eine Zufahrt auf der St2149 erfolgen.

Die innere Erschließung erfolgt mittels Stichstraßen. Durch die Anbindung des Gehweges an den Bestand besteht eine fußläufige Anbindung zum Bestand.

Bei den Mehrfamilienhäusern wird ein Spielplatz mit einer Größe von ca. 283 m<sup>2</sup> angeordnet.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die Versorgungsträger gesichert.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen. In den Schmutzwasserkanal darf nur das häusliche Abwasser eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal wird nur als Notüberlauf vorgesehen. Für die Entwässerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen wird ein Sickerbecken erstellt. Es wird nur ein Notüberlauf an den best. Regenwasserkanal vorgesehen. Das Sickerbecken muss entsprechend dimensioniert werden.

### **3.6 Untergrund**

Um Aussagen über den Untergrund und eine wirtschaftliche Gründungsvariante für die Erschließung und die neu zu erstellenden Gebäude zur (Erd-) Bauausführung treffen zu können, wurden vom Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Das Gutachten kann beim Markt Kallmünz eingesehen bzw. angefordert werden.

### **3.7 Brandschutz**

#### Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ des Zweckverbandes Laber-Naab.

Anzahl und Standorte der Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

### 3.8 Schallschutz

Für die Beurteilung des vorliegenden Untersuchungsgebietes sind neben den schallschutztechnischen Aspekten auch städtebauliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der, in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Wo die Grenze für eine noch zumutbare Lärmbelastung liegt, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Dabei sind vor allem der Gebietscharakter und die tatsächlich vorhandene Vorbelastung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt für eine Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

In vorbelasteten Bereichen, sind die Orientierungswerte oft nicht einzuhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen, geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissdarstellung) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Im vorliegenden Fall sind zum Schutz von Haupträumen auf den Parzellen 1 und 4 bis 10 im allgemeinen Wohngebiet bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, wobei diese an Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte aus Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 erforderlich werden.

In der Satzung zum Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von abstrakten und konkreten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen.

Als Festsetzungen bieten sich hier konkrete Festsetzungen, welche auf aktive und bauliche Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen und sonstigen technischen Vorkehrungen abzielen, an.

### 3.9 Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten privaten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen (Quartier A) pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Im Quartier B sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Um gegenüber der Staatsstraße im Norden und der freien Landschaft in diesem Bereich eine Mindesteingrünung zu gewährleisten, sind an der Nordseite des Baugebiets im westlichen Teil (Quartier B, Parzelle 4) mindestens 1-reihige, geschlossene Hecken an der Nordseite der Grundstücke auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen.

Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Gehölzbestände sind nicht zulässig.

Der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teil des jungen Waldes im Südosten ist, wie textlich festgesetzt, in einen reinen Strauchmantel umzubauen (Lage innerhalb der Baumfallgrenze).

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf der externen Fläche Flur-Nr. 253 der Gemarkung Rohrbach festgesetzt und durchgeführt.

Die Umwandlung des Ackers im Umfeld vorhandener Kalkmagerrasen gemäß den planlichen Festsetzungen stellt eine erhebliche Aufwertung der naturschutzfachlichen Qualitäten dar. Mit den Maßnahmen auf der Kompensationsfläche östlich Rohrbach, nördlich der St 2165, werden Lebensraumstrukturen geschaffen, wie sie im Geltungsbereich in den Randbereichen vorhanden sind und in gewissem Maße randlich beeinflusst werden. Der bestehende Grünlandbestand ist durch eine Mähgutübertragung anzureichern, und nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu pflegen (siehe im Detail grünordnerische Festsetzungen). Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe ausreichend kompensiert werden.

#### **4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich im Besitz eines Privat-Investors.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

**Aufgestellt: Burglengenfeld, 28.06.2017**

Fassung vom 15.02.2021

#### **Preihsl und Schwan**

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



Fabian Biersack, Dipl. Ing. (FH)

Der Marktgemeinderat hat am 23.02.2021 die obige Begründung vom 28.06.2017 in der Fassung vom 15.02.2021 zum Bebauungsplan „Spindelberg“ vom 28.06.2017 in der Fassung vom 15.02.2021 beschlossen.

Kallmünz, 26.03.2021

## MARKT KALLMÜNZ

---

Ulrich Brey

1. Bürgermeister

Im Original gezeichnet und gesiegelt