

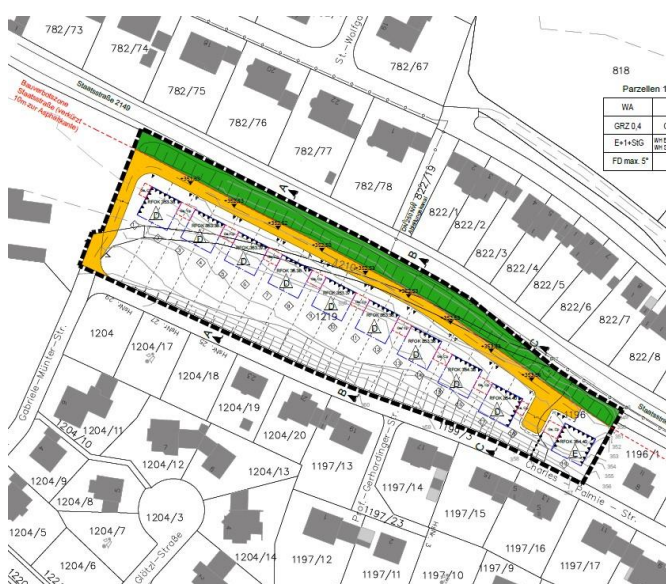


Markt Kallmünz
Keltenweg 1
93183 Kallmünz

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Charles-Palmie-Straße“, Markt Kallmünz

Begründung

Entwurf, 20.11.2019



818 Parzellen 1	
WA	G
GRZ 0,4	G
E+1-SIG	St-B
FD max. 5'	St-B

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

BEGRÜNDUNG

- 1 Allgemeine Angaben
 - 1.1 Anlass
 - 1.2 Lage und Bestand
 - 1.3 Bestandteile der Planung
- 2 Planungskonzeption
 - 2.1 Planungsziele und Baulandbedarf
 - 2.2 Geplante Nutzung
 - 2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte
 - 2.4 Erschließung
 - 2.5 Ver- und Entsorgung
 - 2.6 Altlasten
 - 2.7 Immissionen
 - 2.8 Grünordnung
- 3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- 4 Flächenbilanz

BEGRÜNDUNG

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Der Markt Kallmünz beabsichtigt nördlich der Charles-Palmie-Straße im Hauptort Kallmünz ein allgemeines Wohngebiet zu errichten.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt, und gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet.

Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach BauGB § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

Im Bereich der Böschung nördlich der Charles-Palmie-Straße wird ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Spittelberg Ost“ überplant. Die Darstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Charles-Palmie-Straße“ ersetzt in diesem Bereich die Darstellung des älteren Bebauungsplans „Spittelberg Ost“.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Kallmünz als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des Änderungsverfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB berichtigt.



Auszug Flächennutzungsplan (o.M.)

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 befindet sich z.T. 20 bis 30-jähriger Restbaumbestand.

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 Böschungsfäche 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 20m - Bauverbotszone für Staatsstraßen nach Art. 23 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG). Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg kann im konkreten Fall die Bauverbotszone reduziert werden, wenn ein Abstand von 10 m zwischen der Asphaltkante der Staatsstraße 2149 und der geplanten Erschließungsstraße sowie ein Abstand von 20 m zu den geplanten Gebäuden eingehalten wird.

Das Plangebiet ist umgeben

- von der Staatsstraße 2149 im Norden,
- von Wohnbebauung im Osten,
- von der Charles-Palmie-Straße im Süden,
- von Gewerbebebauung im Westen.

1.3 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
- Schalltechnische Untersuchung vom 18.11.2019, 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

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.

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

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

Begründung

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.

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.

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 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

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- Doppelhäuser (E+1) mit maximal zwei Wohneinheiten und zurückversetztem Staffelgeschoss (Parzellen 1-18)
- Einzelhaus (E+1/E+D) mit maximal einer Wohneinheit (Parzelle 19)

Das, nach Norden stark abfallende Gelände der Wohnbaugrundstücke ist an das geplante Straßenniveau der neuen Erschließungsstraße anzupassen.

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

Im Plangebiet befindet sich ein Restbaumbestand aus Berg-Ahorn, Pappeln und Eichen ohne Baumhöhlen bewohnende Tierarten. Gemäß der erfolgten Potentialabschätzung¹ ist, der worst-case-Betrachtung nach, jedoch die Zauneidechse als potentiell vorkommend zu betrachten.

2.4 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 Wendeanlage für Müllfahrzeuge.

2.5 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.

¹ Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 18.11.2018, FLORA+FAUNA Partnerschaft

Schmutzwasserentsorgung

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

Niederschlagswasser

Die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers der neuen Erschließungsstraße sowie die Überläufe der Retentionszisternen erfolgt über einen neu zu errichtenden Niederschlagswasserkanal in den Ableitungskanal der Kläranlage Holzheim am Forst zur Naab, entlang der Staatsstraße 2149 bzw. dessen geplante Erweiterung zur Staatsstraße 2235. Die Ist- und Prognosezustände des Kanals sind nach Angaben des Marktes Kallmünz nachweislich ausreichend.

Zur Begrenzung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge werden Stellplätze und Zugänge im nicht unterbauten Bereich mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet. Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen wird das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhalte-zisternen mit Überlauf (mit mind. 4 m³ Retentionsraum) zurückgehalten und verzögert in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet. Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

2.6 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.

2.7 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

Nach schalltechnischer Untersuchung¹ sind aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Höhe / Höhenlage (starke Hangsituation), der eingeschränkt verfügbaren Flächen nicht möglich und auch vom Markt Kallmünz aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Zur Reduzierung der Auswirkungen des Verkehrslärms der Staatsstraße St 2149 werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 8).

Passive Schallschutzmaßnahmen:

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

¹ Schalltechnische Untersuchung vom 18.11.2019, EBB Ingenieurgesellschaft mbH

Begründung

Gebäudeteilen besitzen. Ist dies nicht möglich, so ist in den Räumen eine ausreichende Belüftung rechnerisch nachzuweisen, die bei ausreichender Raumbelüftung 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.

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.

2.8 Grünordnung

Bestand

Im Bereich der Böschung nördlich der Charles-Palmie-Straße befindet sich eine Baumreihe bestehend aus meist mehrstämmigen Berg-Ahorn und einzelnen Pappeln mit einer Altersstruktur von ca. 20 – 30 Jahren. Im Osten befinden sich zwei weitere Berg-Ahorn Bäume, ca. 30 Jahre alt, sowie Reste eine Trockenmauer. Die übrigen Flächen werden z.T. landwirtschaftlich als Grünflächen genutzt.

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 Geländeänderung kann der bestehende Baumbestand im Plangebiet bis auf einen Einzelbaum im Bereich der Grünfläche nicht erhalten werden.

Im Bebauungsplan sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Begründung

- Festsetzung einer Pflanzung von 1 einheimischen Laubbaum je angefangene 250 m² Freifläche.

3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Gemäß artenschutzrechtlicher Beurteilung¹ befindet sich im Plangebiet ein Restbaumbestand aus meist mehrstämmigen Berg-Ahorn und Pappeln; im aktuellen Zustand können Fledermausquartiere, dauerhafte Vogelnester und Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Totholzkäferarten ausgeschlossen werden. Durch die geplante Maßnahme gehen keine signifikant artenschutzrechtlich bedeutsamen Lebensstätten für Fledermäuse, Vögel oder Totholzkäfer verloren. Gemäß der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist - der worst-case-Betrachtung nach - jedoch die Zauneidechse als potentiell vorkommend zu betrachten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (vgl. Ziff. 9.3):

- Die Baufeldfreimachung im Bereich von Gehölzbeständen ist ausschließlich im Winterhalbjahr (1.10.-28.02.) zulässig.
- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich.

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

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz	[m²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	10.282
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	7.162
Öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich bestehender Straßen)	1.382
Private Grünfläche	1.738

¹ Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 18.11.2018, FLORA+FAUNA Partnerschaft