

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur Bebauungsplan

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Bestehende Bauleitplanung**
- 3. Bestandssituation**
- 4. Planungen und Auswirkungen**
- 5. Städtebauliche Zielsetzungen**

II. Begründung zur Grünordnung

- 1. Bodenschutz**
- 2. Schutzzonen entlang Leitungen**
- 3. Begrünung im Baugebiet**
- 4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 b BauGB Allgemeines Wohngebiet „Alzhausen Mitterfeld“ im Markt Rohr i.NB

I. Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass der Planung

Der Markt Rohr i.NB möchte im Ortsteil Alzhausen ein neues allgemeines Wohngebiet ausweisen. Bisher wird die Fläche für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Mit dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Alzhausen Mitterfeld“ wird nun der konkrete Rahmen für die Bebauung erstellt.

Begründung der Bebauung:

- Bevölkerungsentwicklung: Aktuell leben im Jahr 2017 in dem Markt Rohr i.NB ca. 3.500 Einwohner. Der Demographie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung sieht für den Markt Rohr i.NB im Zeitraum bis 2028 (Entwicklungszeitraum 10 Jahre) ein Wachstum von ca. 90 Personen auf insgesamt 3.590 Einwohner. Der gesamte Landkreis Kelheim wird zwischen den Jahren 2014 und 2034 mit einem Einwohnerzuwachs von 7,5 % und mehr prognostiziert. Zusätzlich ergibt sich ein großer Bedarf aus der bereits bestehenden Bevölkerung, da in Zukunft mit immer weniger Einwohner pro Wohneinheit (WE) zu rechnen sein wird (Auflockerung der best. Bebauung).
- Mit der Ausweisung eines neuen großen Baugebietes kann der Markt Rohr i.NB den Wohnlandbedarf für die neue und bestehende Bevölkerung in den nächsten Jahren decken. Durch ein Baugebot von 5 Jahren wird auf allen Parzellen eine schnell Bebauung sichergestellt und die Baugrundstücke können nicht als reine Geldanlage/Spekulationsobjekte oder für spätere Generationen auf Bevorratung genutzt werden.
- Derzeit befinden sich keine Bauplätze im Eigentum des Marktes Rohr i.NB.

2. Bestehende Bauleitplanung

Grundlage für die Planung des Baugebietes „Alzhausen Mitterfeld“ ist der gültige Flächennutzungsplan des Marktes Rohr i.NB i.d.F.v. 25.10.1994 (2. Deckblatt).

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet enthalten (siehe Abbildung folgende Seite).

Die im Flächennutzungsplan eingetragenen Grünflächen werden als Ortsrandeingrünung im Norden und Westen um das neue Baugebiet umgesetzt.

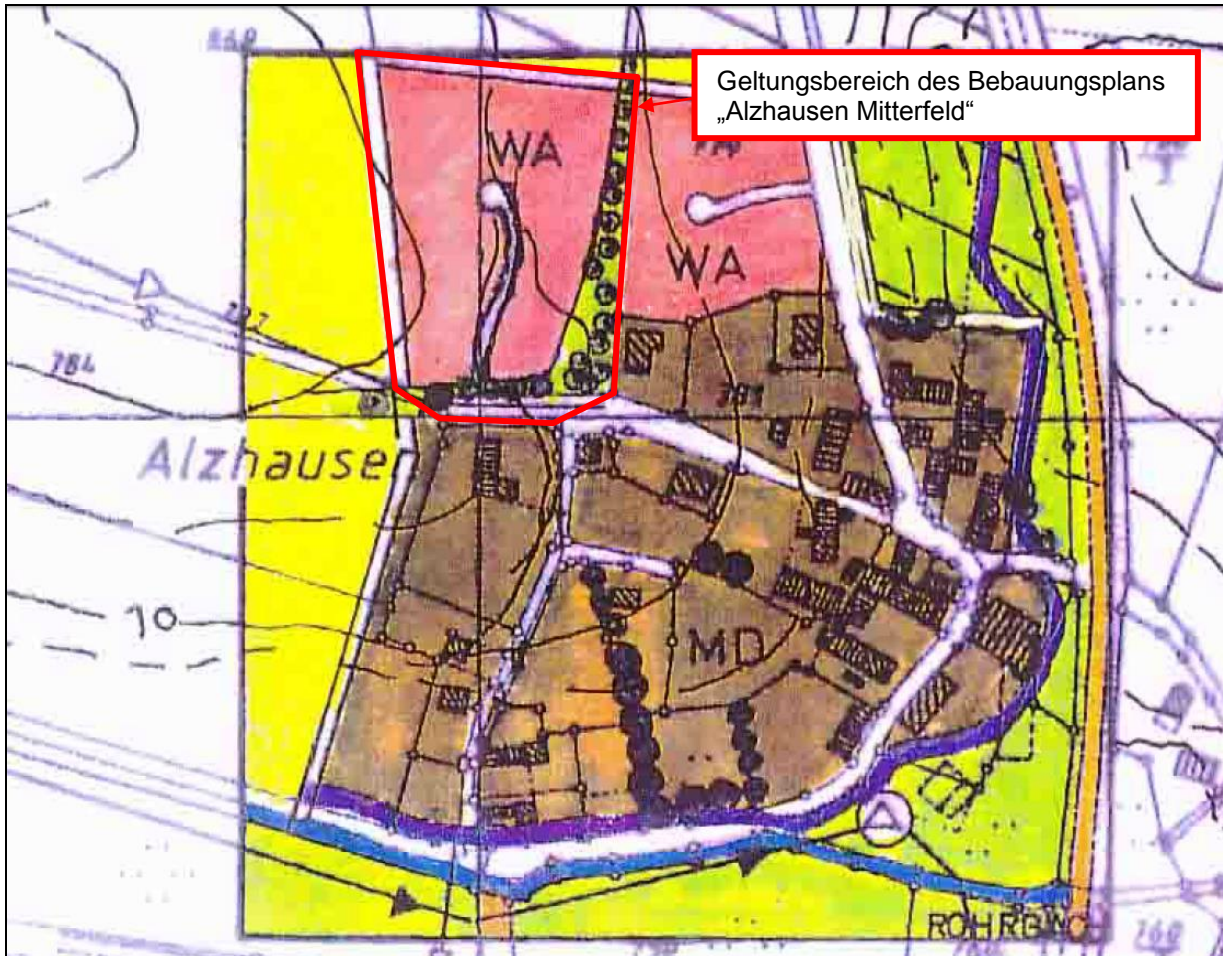


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Rohr i.NB

3. Bestandssituation

Lage und Umgriff

Das Planungsgebiet liegt am Nord-westlichen Ortsrand von Alzhausen und grenzt an die Siedlungsstraße an. Westlich und nördlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die Ortsmitte von Rohr i.NB liegt ungefähr 4 km westlich entfernt vom geplanten Baugebiet.

Die Flächen des neuen Baugebietes haben eine Größe von 1,3 ha. Waldflächen liegen nicht im Geltungsbereich.

Die Fläche ist von Westen nach Osten geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen 448 m ü. NN bis 430 m ü. NN an der Straße.

Flurstücke

Folgende Flurstücke bzw. Teilbereiche von Flurstücken liegen in den Geltungsbereich:

Flurnummer (allesamt Gemarkung Laaberberg)	derzeitige Nutzung
869	Landwirtschaftliche Nutzfläche
779	Landwirtschaftliche Nutzfläche
782	Feldweg

Naturschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen im Geltungsbereich des Baugebiets oder grenzen daran an.

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler.

4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Infrastruktur

Der Markt Rohr i.NB verfügt über zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, u.a. Kindergarten, Kinderkrippe und Schule. Diese Einrichtungen können den Einwohnerzuwachs aus dem neuen Baugebiet „Mitterfeld“ aufnehmen.

4.2 Verkehrsanbindung

4.2.1 Äußere Verkehrsanbindung

Alzhausen kann über die St 2143 ausgehen von Langquaid oder Rottenburg a. d. Laaber erreicht werden, sowie von der St 2230 von Rohr i.NB aus kommend. Innerhalb von Alzhausen führt die Siedlungsstraße zum Baugebiet. Der Überregionale Verkehr kann entweder in 9 km westlich bei der Autobahnauffahrt 49 Abensberg oder 14 km westlich bei der Autobahnauffahrt 50 Siegenburg an der A93 erreicht werden.

4.2.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung wird über eine Erschließungsstraße in Form eines Ringschlusses sichergestellt. Der nach Norden geplante öffentliche Gehweg dient einerseits als Fläche zur Verlegung des Niederschlagswasserkanals (welcher dann über das öffentliche Grün und den geplanten Weg zum Regenrückhaltebecken geführt wird) und andererseits könnte dieser, falls es in Zukunft zu einer Erweiterung der Bebauung Richtung Norden käme, als Erschließungsstraße genutzt werden, da bei einer Breite von 4,75 m der Begegnungsverkehr von PKW / PKW möglich ist.

4.3 Versorgung

Die Versorgung mit Wasser / Löschwasser, evtl. Strom und Telekommunikation erfolgt durch den Ausbau der bestehenden Netze aus dem südlich angrenzenden Baugebieten. Dazu müssen im Zuge des Bebauungsplanes entsprechende Planungen veranlasst werden.

In den Straßenzügen stehen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Versorgungsleitungen zur Verfügung.

4.4 Entsorgung

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung in des Marktes Rohr i.NB wird zentral auf Landkreisebene geregelt. Die Entsorgungsfahrzeuge können das neue Baugebiet über die bestehenden Straßen anfahren. Die Abfall- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereitzustellen bzw. bei der Stichstraße vor zur Erschließungsstraße zu ziehen.

- **Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Das neue Baugebiet wird im Trennsystem entwässert werden. Um das Regenwasser abzufangen wurden im Süden unterirdische Speicherrigolen (ohne Versickerung) und im Osten ein Regenrückhaltebecken für ein 10-jähriges Regenereignis dimensioniert.

Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Kanal in der Siedlungsstraße und Rottenburger Straße angeschlossen (Schachtnummer 211403, Deckelhöhe 410,73 m und Sohlenhöhe 408,47 m).

4.5 Wasserwirtschaft

- **Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird an die öffentliche Trink- und Löschwasserversorgung angeschlossen. Mit dem Wasserzweckverband Rottenburger Gruppe Pattendorf sind entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen.

- **Wasserschutzgebiete**

Im Geltungsbereich liegen keine Wasserschutzgebiete.

- **Oberflächengewässer:**

Oberflächengewässer liegen nicht im Geltungsbereich. Die nächsten Gewässer stellen die Große Laaber parallel zur St 2143 sowie der Rohrbach dar.

- **Hangwasser:**

Die Baugebietsfläche selbst hat ein starkes Gefälle von maximal 420,5 m ü.N.N. im Westen bis 411 m ü.N.N. im Osten. Das Außeneinzugsgebiet liegt westlich vom Baugebiet. Aus diesem Umstand heraus wurde die westliche Ortseingrünung (mit aufgeschüttetem Schutzwall) zum Abfangen von Hangwasser geplant und es der angrenzenden Parzellenreihe erlaubt, sich mit Sockelmauern vor dem wildabfließenden Oberflächenwasser zu schützen. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Ab- oder Umleitung von wild abfließendem Wasser zum Nachteil Dritter erfolgen darf (§ 37 WGH). Es muss daher sichergestellt werden, dass gesammeltes Oberflächenwasser schadlos zum Vorfluter abgeleitet werden kann.

Auf zusätzlich zu treffende Schutzmaßnahmen (z.B. Erhöhung der Lichtschächte und Hauseingänge) wird hiermit hingewiesen. Die DIN 18195 – Bauwerksabdichtung ist in diesem Zusammenhang zu beachten, um Schäden an den Gebäuden zu verhindern.

Die Bauwerber und Baufirmen werden darauf hinzuweisen, dass der schadlose Abfluss von Grund-, Schichten- und Oberflächenwasser auch während der Bauphase erhalten bleiben muss.

4.6 Land- und Forstwirtschaft

Mit der Bebauung des neuen Baugebietes wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beendet.

Der im Süden an das Baugebiet angrenzende Feldweg zu den anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücken bleibt weiterhin erhalten. Dieser Weg ist auch für größere landwirtschaftliche Maschinen befahrbar. Auf die möglichen Beeinträchtigungen (Immissionen) des Baugebiets durch die landwirtschaftliche Nutzung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Waldflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und grenzen auch nicht daran an.

4.7 Immissionsschutz

Die Fläche befindet sich am Ortsrand und es kann davon ausgegangen werden, dass durch die angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen es gelegentlich zu Geräusch- und Geruchsbeeinträchtigungen kommt. Im Dorfgebiet befindet sich kein aktiver Landwirt mehr und es gibt auch keine anderen Immissionsquellen, die das geplante Allgemeine Wohngebiet beeinträchtigen würden.

4.8 Naturschutz und Landschaftspflege

Da es sich um ein § 13b-Verfahren handelt entfallen der Umweltbericht und die umweltrelevanten Informationen. Da es sich bei der beplanten Fläche um eine Ackerfläche handelt, wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Im Geltungsbereich liegen keine Schutzgebiete, keine Biotop- oder Artenschutzkartierungen vor. Es gibt keinen Anhaltspunkt, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen würde. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollte die Bodenabtragung zur Errichtung der Erschließungsstraße und des Regenrückhaltebeckens erst nach der Brutzeit von Vögeln erfolgen. Falls die Bauzeit doch zwischen März und Juli fällt, wird eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen (Kartierung durch einen fachlich qualifizierten Gutachter). Weiter werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege getroffen: Die öffentliche Ortseingrünung (siehe 5. Begründung zur Grünordnung), die versickerungsfähigen Pflaster bei privat versiegelten Flächen (siehe 6. Festsetzungen durch Text) und die Grünordnerischen Festsetzungen (siehe 12. Festsetzungen durch Text).

4.9 Denkmalschutz

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler. Sollten im Geltungsbereich Bodendenkmälern aufgefunden werden, gelten:

- Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das notwendige Mindestmaß beschränken.

- Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.10 Altlasten

Derzeit sind laut dem Landratsamt Kehlheim (Stellungnahme: 18.06.2018) keine Verdachtsflächen für Bodenverunreinigungen bekannt. Im Flächennutzungsplan bestehen keine Eintragungen.

4.11 Gemeinbedarfsflächen

Im Geltungsbereich des Baugebietes liegt eine öffentliche Grünfläche mit dazugehörigen Pflanzungen zur Ortsrandeingrünung. Des Weiteren ist ein Regenrückhaltebecken im Nord-Osten des Baugebiets zur Entwässerung vorgesehen.

4.12 Klimaschutz

In der Bauausführung soll im privaten sowie im öffentlichen Bereich auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden. Dazu gehören unter anderen:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung, bzw. ‚Nullenergiehäuser‘
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Erdwärme, Solarenergie)
- Errichtung einer eigenen energetischen Nahversorgung für das Baugebiet
- Regenwassernutzung als Brauchwasser
- Möglichst geringe Versiegelung der Zufahrts- und Hofflächen, dadurch Versickerung ermöglichen
- Regenrückhaltung auf privaten und öffentlichen Flächen
- Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünungen von Wänden und Flachdächern zur positiven Unterstützung des Kleinklimas
- Begrenzung der Versiegelung durch angepasste öffentliche Straßenflächen

Im Bebauungsplan wurde auf eine gute Nord-Südausrichtung der Parzellen geachtet, um die Solarnutzung für die Gebäude zu optimieren.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Raumordnung, Regionalplanung

Auf der Raumstrukturkarte des Regionalplans von Regensburg wird der Markt Rohr i.NB als Allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Rohr i.NB grenzt an das Mittelzentrum Abensberg-Neustadt a. d. Donau an und stellt selbst ein Grundzentrum dar (Strukturkarte angepasst an das LEP 2013). Ein Vorranggebiet zum Abbau von Kies und Sand (KS 17) liegt westlich von Alzhausen. Östlich grenzt an Alzhausen das Landschaftliche Vorbehaltgebiet 17.

Für den überplanten Bereich in Alzhausen werden keine konkreten Aussagen getroffen.

5.2 Bebauungsstruktur

Das Baugebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer GRZ von max. 0,4 festgesetzt.

Als Haustyp wird eine zweigeschossige Bebauung (Einzel-/Doppelhausbebauung) mit verschiedenen Dacharten (Satteldach, Walmdach, Zeltdach und höhenversetztes Pultdach) vorgesehen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden

- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise und die Bautypen (Einzel-, Doppelhaus),
- die überbaubaren Grundstücksgrenzen,
- die Gebäudehöhen Hauptgebäude und Garage,
- die Dachart mit Dachneigung und Dachfarbe,
- die möglichen Abgrabungen und Aufschüttungen,
- die Höhe der Stützmauern und Einfriedungen,

festgesetzt.

5.3 Flächenermittlung

	Fläche	Prozent	Überbaute Fläche
Straßenflächen	1.867 m ²	14,2 %	1.867 m ²
Flurweg unbefestigt	100 m ²	0,8 %	100 m ²
öffentliche Grünfläche	1.373 m ²	10,5 %	
Regenrückhaltebecken mit Pflwegeweg	710 m ²	5,4 %	
Gesamte öffentliche Fläche	4.050 m ²	30,8 %	
Parzellenflächen WA	9.065 m ²	69,1 %	9.065 * 0,4 (GRZ) = 3.626m ²
Gesamtfläche	13.115 m²	100 %	5.593 m²

5.4 Wohnbaufläche und Einwohnerzahlen

- Mindestanzahl der Wohneinheiten: 16 Parzellen
- Anzahl der Einwohner
16 Parzellen x 2,2 Einwohner/ Parzelle = 35,2 Einwohner

Werden auf versch. Parzellen zwei Wohneinheiten errichtet, so wird sich die Zahl der Einwohner entsprechend erhöhen.

Anzahl der Einwohner pro ha:

ca. 35,2 Einwohner / 1,3 ha Gesamtfläche = 27,1 Einwohner / ha
ca. 35,2 Einwohner / 0,9 ha Nettobaufläche = 39,1 Einwohner / ha

II. BEGRÜNDUNG ZUR 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 sind hier auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

1. Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

2. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

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.

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

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

4. Private Grünflächen

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Damit wird in dem Wohngebiet mit seiner zu erwartenden, relativ dichten Bebauung und vergleichsweise hohen Versiegelung ein Mindestmaß an Durch- und Eingrünung der privaten Parzellen gewährleistet, welches durch die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen ergänzt wird.

Bei der Pflanzauswahl sollten autochthone (= gebietsheimischen) Pflanzen aus dem Wuchsgebiet EAB 9 (Hügelland) bzw. 6.1 Alpenvorland bevorzugt verwendet werden, da diese in der Regel widerstandsfähiger sind, besser anwachsen und dem Erhalt der biologischen Vielfalt dienen.

5. öffentliche Grünflächen

Um in erheblichem Maße zur Eingriffsminimierung beizutragen, und eine gewisse gestalterische Qualität im entstehenden Baugebiet zu erreichen und damit insgesamt auch zu einer hohen Attraktivität des Wohngebiets beizutragen, ist am nördlichen und westlichen Rand eine 5 m breite Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs-)fläche für westliches Hangwasser; Beitrag zu einer gewissen Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung im Gebiet
- 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 Gehölbewohner

Das Begrünungskonzept auf den öffentlichen Flächen mit den umfangreichen Pflanzmaßnahmen lässt sich zusammenfassend wie folgt beschreiben:

Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen werden zunächst innerhalb des Baugebiets als Baumreihen und Strauchpflanzungen entlang der Ortsrandeingrünung vorgesehen, auch hier sind bevorzugt autochthone Pflanzungen vorzunehmen.

6. Ausgleichsmaßnahmen

Im § 13 b – Verfahren ist eine Kompensation durch Ausgleichsflächen nicht notwendig. Die Eingriffe werden dennoch auf das Mindestmaß begrenzt und versickerungsfähige Pflaster im Bereich von Zufahrten vorgeschrieben.