

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN/ GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 27 HEIDÄCKER-ÜBERARBEITUNG ERWEITERUNG

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
Mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 24.10.2022

Projekt Nr.: 21-1308_BBP



ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit durch den Stadtrat der Stadt Kelheim beschlossen.

Anlass für die vorliegende Planung ist die die Schaffung eines Baurechtes zur Erweiterung des bestehenden Kreisbauhofes. Ohne die Schaffung eines Baurechts durch den Bebauungsplan kann eine baurechtliche Genehmigung für eine Erweiterung des Kreisbauhofes nicht erreicht werden. Die Erweiterung des Bauhofgeländes ist für die pflichtgemäße Erledigung der Arbeiten des Kreisbauhofes erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Kelheim wird der betreffende Bereich gegenwärtig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 33 erfolgt daher im Parallelverfahren.

VERFAHRENSABLAUF

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Nr. 27 Heidäcker-Überarbeitung - Erweiterung* vom 04.10.2021 wurden die Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB war der Zeitraum vom 25.11.2021 bis 11.01.2022 festgelegt. Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden durch den Bauausschuss in der Sitzung vom 07.03.2022 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Nr. 27 Heidäcker-Überarbeitung - Erweiterung* in der Fassung vom 07.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.06.2022 bis 08.07.2022.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden durch den Bauausschuss in der Sitzung vom 24.10.2022 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 24.10.2022.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Post AG
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e.V.
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Landratsamt Kelheim
 - Abt. Bauplanungsrecht
 - Abt. Städtebau
 - Abt. Immissionsschutz
 - Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abt. Wasserrecht
 - Abt. Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat
 - Abt. Kreisstraßenverwaltung
 - Abt. Abfallrecht – staatlich
 - Abt. Gesundheitswesen
 - Abt. Abfallrecht – kommunal
 - Abt. Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Stadt Kelheim
 - Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
 - Fachbereich Finanzen
 - Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
 - Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- Stadtwerke Kelheim
- Telefonica Germany GmbH & Co. KG
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Staatliches Bauamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung im Raum KEH

Nachbarkommunen:

Stadt Abensberg, Markt Bad Abbach, Gemeinde Hausen, Gemeinde Ihrlerstein, Markt Langquaid, Stadt Neustadt an der Donau, Gemeinde Saal an der Donau; Gemeinde Sinzing, Markt Painten, Stadt Riedenburg, Gemeinde Teugn

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kelheim
- Artenschutzkartierung
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete
- Altlastenkataster Kelheim
- Umweltatlas Bayern
- Rauminformationssystem Bayern
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- Bayernatlas
- Bayernviewer Denkmal
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan Regensburg
- eigene Kartierungen und Erhebungen

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Grünordnerische Aussagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf Boden/ Fläche, auf Wasser, auf Klima und Luft, auf das Landschaftsbild sowie auf Kultur- und Sachgüter im Zuge der Neuaufstellung geprüft.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen
- erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen
- betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Regelbetrieb der gewerblichen Nutzung und bei der An- und Ablieferung
- geordnete Beseitigung oder Wiederverwertung anfallender Reststoffe während der Bauphase und im Normalbetrieb
- Bereitstellung von Bauhofflächen
- Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope
- geringfügige Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen
- Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung
- Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

- Bodenbewegungen und –umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung
- Veränderung der Untergrundverhältnisse
- Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung
- Veränderung der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit)
- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Gebietsabflussbeschleunigung
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung
- Entstehung von Abwasser
- eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragsbereichen
- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages ins Grundwasser
- Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades
- Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe (Luftverunreinigungen) durch Verkehr, Bautätigkeit und Regelbetrieb
- Anlage kleinklimatisch wirksamer Gehölzpflanzungen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper
- visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen
- Gestaltung mittels raumwirksamer Gehölzstrukturen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch die Baukörper der Anlage

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf das Schutzgut Boden/Fläche. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter stellen sich neutral bis bedingt negativ dar.

ALTERNATIVENPRÜFUNG

Standortalternativen

Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine weitere Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes sowie der Gegebenheiten durch den bestehenden Kreisbauhof, der östlich anschließt und im Zuge der Umsetzung der Planung erweitert werden soll, waren keine alternativen flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten sinnvoll.

ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 27 „Heidäcker - Überarbeitung - Erweiterung“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht fasst dabei alle gewonnenen Erkenntnisse zusammen und stellt fest, dass nach Abschluss aller relevanter Erhebungen und Betrachtungen unter der Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan mit insgesamt keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes und der definierten Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist das Vorhaben der Stadt Kelheim als umweltverträglich einzustufen

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Die wesentlichen Anregungen und Belange, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, sind nachfolgend dargelegt. Nicht dargelegt sind redaktionelle Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden und soweit korrekt und relevant auch in die Unterlagen eingeflossen sind, sowie Hinweise für die spätere Bauausführung.

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz:</p> <p><u>Belange des Naturschutzes</u> Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Verfahren bitten wir folgende Punkte zu berücksichtigen: Grünordnung: Da alle festgesetzten Gehölzpflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorgesehen sind, soll auf Ziergehölze bei der Pflanzenauswahl verzichtet werden. Um sicherzustellen, dass die festgesetzten „Blühstreifen mit Gehölzgruppen“ der freien Landschaft zugeordnet werden, soll die Einzäunung des Betriebsgeländes entlang der Baugrenze vorgesehen werden. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Grundsätzlich besteht mit der Abhandlung Einverständnis. Durch die fehlende Ausgleichsflächenplanung ist eine abschließende Beurteilung vorerst nicht möglich.</p>	<p>Zu Grünordnung: Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zu den Ziergehölzen, wird auf den Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet im Süden verwiesen. Die Einbeziehung der Zulässigkeit von Ziergehölzen wird aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 „Heidäcker-Überarbeitung“ übernommen und wurde mit dem dort zum Teil zulässigen Betriebsleiterwohnen begründet. Die Stadt Kelheim würde gerne an der möglichen Verwendung von Ziergehölzen im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet festhalten. Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zur Einzäunung ist auszuführen, dass der bereits in den Festsetzung durch Text unter Ziffer 10.1 beinhaltete Passus „Zur Abtrennung der Parzellen/ Grundstücke entlang des Blühstreifens soll der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze und der Einfriedung mindestens 3,00 m betragen. Dies soll eine bessere Durchgründung und Durchgängigkeit für Kleintiere ermöglichen.“ auf die seitens der Fachstelle gewünschte Thematik, dass die festgesetzten „Blühstreifen mit Gehölzgruppen“ der freien Landschaft zugeordnet werden abzielt. Eine Anpassung der Festsetzung darüber hinaus, dass der Zaun bereits entlang der Baugrenze vorzusehen ist, soll nicht erfolgen. Dies begründet sich darin, dass die Festsetzung gleichlautend den Aussagen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 „Heidäcker-Überarbeitung“ ausformuliert wurde und aufgrund des Gleichberechtigungsgrundsatzes gleichlautend dem Bestandsbebauungsplan auch bei dem Erweiterungsbebauungsplan geregelt werden soll. Zu Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Die Ausgleichsflächenplanung wird zur Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet und den Auslegungunterlagen beigelegt. Diese erhält die Fachstelle dann im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Prüfung.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz:</p> <p><u>Belange des Immissionsschutzes</u> Geplant ist durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans an einer an das Gewerbegebiet angrenzenden Fläche die Erweiterung des Bauhofes zu ermöglichen. Parallel wird durch Deckblatt Nr. 33 der Flächennutzungs- und Landschaftsplan angepasst. Durch die Lärmkontingentierung, die textlichen Festsetzungen und die im Baugenehmigungsverfahren noch zu erbringenden Nachweise ist nicht davon auszugehen, dass durch die geplante Erweiterung des Bauhofes bestehende Betriebe eingeschränkt oder Immissionsorte durch unzulässigen Lärm beeinträchtigt werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht spricht nichts gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nichts gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes spricht. Sie führt weiter aus, dass durch die Lärmkontingentierung, die textlichen Festsetzungen und die im Baugenehmigungsverfahren noch zu erbringenden Nachweise nicht davon auszugehen ist, dass durch die geplante Erweiterung des Bauhofes bestehende Betriebe eingeschränkt oder Immissionsorte durch unzulässigen Lärm beeinträchtigt werden. Von Seiten der Stadt Kelheim ist deshalb bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres veranlasst.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Landshut:</p> <p>Zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende Hinweise und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:</p> <p><u>1. Niederschlagswasserbeseitigung</u> Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Laut Begründung ist eine Versickerung nicht möglich. Ein Bodengutachten liegt uns nicht vor. Den Ausschluss der Versickerung können wir daher nicht nachvollziehen. Mit Bescheid V2-641-KE 44 vom 19.7.2016 wurde dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Hopfenbach erteilt. Demnach darf Niederschlagswasser, u. a. gesammelt im Bereich des Gewerbegebietes Heidäcker, eingeleitet werden. Im Bescheid wurden unter Punkt 1.3.6 Kompensationsmaßnahmen für das Gewerbegebiet Heidäcker festgelegt. Diese besagen, dass mit der weiteren Bebauung des Gewerbegebietes zusätzliche Maßnahmen notwendig werden. Konkret ist ein Absetzbecken auf Flurnummer 287, Gemarkung Affecking, vorgesehen. In Anbetracht der vorangeschrittenen Erschließung und Flächenversiegelung und nicht zuletzt durch die Erweiterung des Bauhofes ist dieses Absetzbecken nun notwendig. Wir bitten um Umsetzung dieser Nebenbestimmung zum Bescheid. Die Vorgaben des DWA-M 153 sind bei der Planung und der Errichtung zu beachten. Im Bebauungsplan Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung aus dem Jahr 2020 wird eine dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung festgelegt, die in nachgeordneten Verfahren nachzuweisen und zu dimensionieren ist. Wir bitten um Vorlage der eingegangenen Entwässerungspläne.</p> <p><u>2. Grundwasser- und Bodenschutz</u> Wir bitten um Aufnahme des folgenden Hinweises in den Bebauungsplan: „Für Auffüllungen im Karstgebiet darf nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial (Z0) zum Einsatz kommen, das vorzugsweise aus örtlichen Abgrabungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stammt (Massenausgleich). Bei Verwendung von Fremdmaterial ist die Eignung anhand der Materialherkunft mit dem Bauantrag nachzuweisen.“</p>	<p><u>Zu 1. Niederschlagswasserbeseitigung:</u> Hinsichtlich der Nachfrage der Fachstelle die Versickerungsfähigkeit betreffend kann ausgesagt werden, dass sich der Untergrund des Gewerbegebietes Heidäcker als nicht versickerungsfähig darstellt. In den Hinweisen durch Text sind allerdings einige allgemeine Hinweise zur Beseitigung und Versickerung des Niederschlagswassers aufgeführt, welche im Weiteren redaktionell angepasst, reduziert bzw. entfernt werden. Definitiv ist hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung der Dachflächen und der befestigten Verkehrsflächen nur eine dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung und eben keine vollumfängliche Versickerung auf den Grundstücken möglich. Dennoch wird über die belebten Oberboden weiterhin Versickerung auf dem Grundstück stattfinden, so dass weiterhin allgemeine Aussagen zur Versickerung aufgeführt werden. Bezüglich der Ausführungen der Fachstelle zur Umsetzung des notwendigen Absetzbeckens auf dem Grundstück Fl.Nr. 287/1 der Gemarkung Affecking ist von Seiten der Stadt Kelheim festzustellen, dass die Zuständigkeit hierfür allein beim Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim als zuständige Fachstelle für die Abwasserbeseitigung liegt. Dies kann weder durch die Stadt Kelheim erfolgen, noch ist es im Bebauungsplanverfahren „Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung“ sachlich zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit des Absetzbeckens als Kompensationsmaßnahme für das Gewerbegebiet Heidäcker wurde unzweifelhaft durch die wasserrechtliche Erlaubnis festgestellt, allein die Umsetzung und der Zeitpunkt obliegt ausschließlich dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim. Aus diesem Grund wird die Stadt Kelheim den Hinweis der Fachstelle selbstverständlich an den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung mit der Bitte um Errichtung des Absetzbeckens weiterleiten. Bezüglich der von der Fachstelle geforderten Vorlage der eingegangenen Entwässerungspläne wird die Stadt Kelheim diese zusammenstellen</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
	<p>und sie dann dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserecht, vorlegen. Dieses wird si dann gemäß Absprache mit der Stadt Kelheim in eigener Verantwortung an das Wasserwirtschaftsamt Landshut weiterleiten. Diese Forderung der Fachstelle hat aber ebenfalls keine Auswirkung auf das gegenständliche Bauleitplanverfahren, so dass im Verfahren diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf besteht.</p> <p><u>Zu 2. Grundwasser- und Bodenschutz:</u> Der Bitte der Fachstelle wird nachgekommen. Bei den Hinweisen durch Text wird die Ziffer 4 „Grundwasser- und Bodenschutz“ mit nachfolgendem Passus aufgenommen: „Für Auffüllungen im Karstgebiet darf nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial (Z0) zum Einsatz kommen, das vorzugsweise aus örtlichen Abgrabungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stammt (Massenausgleich). Bei Verwendung von Fremdmaterial ist die Eignung anhand der Materialherkunft mit dem Bauantrag nachzuweisen.“</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg – Landshut:</p> <p>Nach dem vorgelegten Plan soll eine Teilfläche aus der Flurnummer 353/6 Gemarkung Affecking, bebaut werden. Diese Flurnummer wird zusammen mit den angrenzenden Flurnummern 352, 353/5 und 353/6 als ein zusammenhängendes Feldstück bewirtschaftet. Das Feldstück wird über die Abensberger Straße angefahren und kann als eine Wirtschaftseinheit bewirtschaftet werden. Durch die geplante Bebauung wird das bisher zusammenhängende Feldstück in 2 Felder zerschnitten. Für das im westlichen Bereich verbleibende Teilstück (Flurnummer 352) liegt keine Zufahrtsmöglichkeit für die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung mehr vor. Hier sollte in Absprache mit dem Landwirt eine Regelung gefunden werden, damit die Flurnummer 352 weiterhin angefahren und landwirtschaftlich bewirtschaftet werden kann (z. B. Durchfahrtsrecht durch den Kreisbauhof des Landkreises Kelheim).</p>	<p>Das von der Fachstelle angesprochene Grundstück Fl.Nr. 352 der Gemarkung Affecking, das bisher wie von der Fachstelle ausgeführt zusammenhängend mit den Flurnummern 353/5 und 353/6 der Gemarkung Affecking bewirtschaftet wurde, hat zwar keine ordnungsgemäße Anbindung an eine öffentliche Straße, es ist jedoch ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Fl.Nr. 352 der Gemarkung Affecking über angrenzende Feldgrundstücke grundbuchamtlich eingetragen, so dass die Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 352 der Gemarkung Affecking, auch für einen etwaigen Pächter der Fläche, rechtlich ausreichend gesichert ist. Das Grundstück Fl.Nr. 352 der Gemarkung Affecking wurde in der Vergangenheit lediglich über die Flächen Fl.Nr. 353/5 und 353/6 angefahren und bewirtschaftet. Dies ist in der Zukunft durch den Eigentümerwechsel der überplanten Fläche und durch die geänderte Nutzung als Fläche für den Kreisbauhof nun nicht mehr möglich. Eine wie von der Fachstelle vorgeschlagene zukünftige Befahrung des Grundstückes Fl.Nr. 352 der Gemarkung Affecking über den Kreisbauhof scheidet aufgrund der tatsächlichen Nutzung als Bauhofgelände aus und ist aufgrund des bestehenden Geh- und Fahrrechtes für das Grundstück Fl.Nr. 352 der Gemarkung Affecking auch nicht erforderlich. Bezüglich dieses Belanges ist deshalb von Seiten der Stadt Kelheim nichts Weiteres veranlasst.</p>

**BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB**

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung:</p> <p>Die Stadt Kelheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bisher teilweise bebauten Gewerbegebietes zu schaffen. Der Flächennutzungsplan soll mit Deckblatt Nr. 33 im Parallelverfahren geändert werden. Aus diesem Grund erfolgt im Folgenden eine gemeinsame Stellungnahme:</p> <p>Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:</p> <p>Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (...) ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).</p> <p>In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2.Z).</p> <p>Bewertung:</p> <p>Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen. Mit der Flächenneuausweisung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Kreisbauhofes um ca. 2.750 m² geschaffen werden. Nach dem LEP-Ziel 3.2 sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale im Regelfall vorrangig zu nutzen. Die Stadt Kelheim verfügt noch über etliche Gewerbeflächen (sowohl im F-, als auch im B-Plan; siehe Abbildungen), die bisher keiner Bebauung zugefügt wurden. Eine alternative Verlagerung des Bauhofes für die Ermöglichung einer kleinflächigen Erweiterung auf bestehenden Gewerbeflächen erscheint jedoch aus hiesiger Sicht unverhältnismäßig und wenig sinnvoll. Der Planung kann somit gerade noch zugestimmt werden. Zukünftig sollte der Fokus allerdings auf die bestehenden, zahlreich vorhandenen, Gewerbeflächen gelegt und eine weitere Erweiterung des Gewerbegebietes Heidäcker vermieden werden. Über eine Rücknahme nicht mobilisierbarer Bauflächen könnte zudem nachgedacht werden.</p> <div data-bbox="316 1736 794 2027"> </div> <p><small>Abbildungen: Auswahl an gewerblichen Flächenpotenzialen der Stadt Kelheim (Lüftung aus dem Rauminformationssystem Niederbayern)</small></p>	<p>Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass der Planung aufgrund dessen, dass die Erweiterung durch die sachgemäß bedingte Nutzbarkeit als zusammenhängender Kreisbauhof in der geplanten Form für die Erfüllung der Aufgaben erforderlich ist, und der kleinflächigen Erweiterung der Gewerbeflächen um lediglich ca. 2.750 m², gerade noch zugestimmt wird. Bezüglich dieses Belanges ist deshalb von Seiten der Stadt Kelheim nichts Weiteres veranlasst. Die Stadt Kelheim wird sich aber selbstverständlich bei der zukünftigen Schaffung von Gewerbegebieten an ihrer Flächennutzungsplanung orientieren, und diese dann erforderlichenfalls auch durch die Hinzunahme neuer Flächen, sowie durch die Rücknahme nicht mobilisierbarer Bauflächen weiter fortschreiben. Ob hier auch eine Erweiterung des Gewerbegebietes Heidäcker eine Option darstellt, kann zum momentanen Zeitpunkt von der Stadt Kelheim nicht abschließend beantwortet werden.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Bayerischen Landesamt für Umwelt:</p> <p>Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o. g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102). Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissions-schutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezi-fischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	<p>Dem Hinweis der Fachstelle, dass der Untergrund des Gebietes vermutlich aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden, sowie des Bestehens eines Restrisikos für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume, wird durch die Aufnahme eines Hinweises durch Text unter Ziffer 5 „Geogefahren“ in den Bebauungsplan sowie in die Begründung unter 15.2 Gelände-verhältnisse/Topographie/Geogefahren Rechnung getragen:</p> <p>„Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann Frau Susanne Bonitz, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Referat 102, Tel. 09281/1800-4723 konsultiert werden.“</p> <p>Bezüglich der örtlich und regional zu vertreten-den Belange des Naturschutzes, der Land-schaftspflege und des technischen Umweltschut-zes wurde das Landratsamt Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissions-schutzbehörde) und bezüglich der Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Boden-schutzes das Wasserwirtschaftsamt Landshut beteiligt. Die im Verfahren von den Fachstellen abgegebenen Stellungnahmen werden in geson-derten Abwägungsbeschlüssen gewürdigt..</p>

Die zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz</p> <p><u>Belange des Naturschutzes</u> Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Mit dem grünordnerischen Konzept im Planbereich sowie mit der Umsetzung der Eingriffsregelung und der Ausgleichsflächenplanung besteht Einverständnis. Im weiteren Verfahren bitten wir folgenden Punkt zu berücksichtigen: Der Beginn der Ausgleichsmaßnahmen am Feckinger Bach, Flur-Nr. 1745, Gemarkung Saal, sowie eine Erfolgskontrolle der Entwicklungsziele nach 5 Jahren, sind bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.</p>	<p>Seitens der Fachstelle bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Mit dem grünordnerischen Konzept im Planbereich sowie mit der Umsetzung der Eingriffsregelung und der Ausgleichsflächenplanung besteht Einverständnis. Der Beginn der Ausgleichsmaßnahmen am Feckinger Bach, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1745 der Gemarkung Saal sowie die Erfolgskontrolle der Entwicklungsziele nach einem Zeitraum von 5 Jahren, werden der unteren Naturschutzbehörde wie gewünscht angezeigt. Diese Aussagen werden noch redaktionell in die Begründung aufgenommen und an den Veranlasser bzw. den betreffenden Grundstücksbesitzer weitergereicht.</p>
<p>Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz:</p> <p><u>Belange des Immissionsschutzes</u> Geplant ist durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans an einer an das Gewerbegebiet angrenzenden Fläche die Erweiterung des Bauhofes zu ermöglichen. Parallel wird durch Deckblatt Nr. 33 der Flächennutzungs- und Landschaftsplan angepasst. Durch die Lärmkontingentierung, die textlichen Festsetzungen und die im Baugenehmigungsverfahren noch zu erbringenden Nachweise ist nicht davon auszugehen, dass durch die geplante Erweiterung des Bauhofes bestehende Betriebe eingeschränkt oder Immissionsorte durch unzulässigen Lärm beeinträchtigt werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht spricht nichts gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nichts gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes spricht. Sie führt weiter aus, dass durch die Lärmkontingentierung, die textlichen Festsetzungen und die im Baugenehmigungsverfahren noch zu erbringenden Nachweise nicht davon auszugehen ist, dass durch die geplante Erweiterung des Bauhofes bestehende Betriebe eingeschränkt oder Immissionsorte durch unzulässigen Lärm beeinträchtigt werden. Von Seiten der Stadt Kelheim ist deshalb bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres zu veranlassen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Landshut:</p> <p><u>1. Niederschlagswasserbeseitigung</u> Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Laut Begründung ist eine Versickerung nicht möglich. Ein Bodengutachten oder Sickerversuch liegt uns nicht vor. Den Ausschluss der Versickerung können wir daher nicht nachvollziehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich überprüft werden. Ein Anschluss an den Niederschlagswasserkanal ist zulässig, sofern eine Versickerung nicht möglich ist. In unserer Stellungnahme vom 22.12.2021 haben wir die bestehende Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Hopfenbach erwähnt. Als Kompensationsmaßnahme für das Gewerbegebiet Heidäcker ist darin ein Absetzbecken auf Flurnummer 287 festgelegt worden. Dieses Absetzbecken sollte vor einem Anschluss des Geltungsbereichs an den Niederschlagskanal errichtet werden.</p>	<p><u>Zu 1. Niederschlagswasserbeseitigung</u> Im Hinblick der Anmerkung der Fachbehörde zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in festzuhalten, dass am Standort des Gewerbegebietes Heidäcker eine vollständige Sicherfähigkeit des Untergrundes nicht gegeben bzw. auch im Erweiterungsbereich des Gebietes nicht zu erwarten sein wird. Diese Erkenntnisse liegen seit der Gebietserschließung „GE Heidäcker“ von 2020 vor und können somit gleichbedeutend auf den vorliegenden Erweiterungsbereich übertragen werden. Die Begründung unter Ziffer 9.3.2 Abwasserbeseitigung wird dahingehend noch redaktionell ergänzt. Auf aufwendige Sickerversuche im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde daher verzichtet. Eine Detailuntersuchung hat dann im Zuge der Einzelbaugenehmigung zu erfolgen. Dies wird an den Bauherren so weitergegeben.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
	<p>Bezüglich der Ausführungen der Fachbehörde zur Umsetzung des notwendigen Absetzbeckens auf dem Grundstück Fl.Nr. 287/1 der Gemarkung Affecking ist von Seiten der Stadt Kelheim festzustellen, dass die Zuständigkeit hierfür allein beim Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim, als zuständige Stelle für die Abwasserbeseitigung, liegt. Die Entscheidung zu welchem Zeitpunkt dieses errichtet wird, liegt daher ebenfalls in der Entscheidungskompetenz des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim. Das betreffende Gewerbegrundstück, Fl.Nr. 353/11 der Gemarkung Affecking, erhält zudem keinen eigenen Anschluss für einen Niederschlagswasserkanal. Vielmehr wird das auf dem Grundstück Fl.Nr. 353/11 der Gemarkung Affecking anfallende Niederschlagswasser im Falle einer baulichen Nutzung über den für die Grundstücke Fl.Nr. 353/10 und 353/3 der Gemarkung Affecking (Kreisbauhof) bestehenden Niederschlagswasserkanal abgeleitet. Die Notwendigkeit des Absetzbeckens als Kompensationsmaßnahme für das Gewerbegebiet Heidäcker wurde unzweifelhaft durch die wasserrechtliche Erlaubnis festgestellt, allein die Umsetzung und der Zeitpunkt obliegt ausschließlich dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim. Aus diesem Grund hat die Stadt Kelheim den Hinweis der Fachstelle selbstverständlich an den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung mit der Bitte um Kenntnisnahme weitergeleitet.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH:</p> <p>Wir teilen Ihnen hiermit mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation – Next Generation Access (NGA)-Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc.).</p>	<p>Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass sie keine Einwände gegen die Planung geltend macht, im Planbereich sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und auch keine Neuverlegung von solchen geplant ist. Bezüglich der in der Stellungnahme von der Fachstelle erwähnten Tiefbauarbeiten wird klargestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Tiefbauarbeiten stattfinden. Es werden auch keine neuen Leitungen verlegt. Eine etwaige Mitverlegung von Leerrohren für die Fachstelle ist somit nicht möglich. Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich lediglich um die Überplanung eines Hinterliegergrundstückes, das der zukünftigen baulichen Erweiterung des Kreisbauhofes des Landkreises Kelheim dienen soll. Die Ver- und Entsorgung des einzigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstückes Fl.Nr. 353/11 der Gemarkung Affecking, erfolgt ausschließlich über die bestehenden Leitungen der Bestandsgrundstücke Fl.Nr. 353/3 und 353/10 der Gemarkung Affecking.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei wir uns im Anschluss melden können.</p>	
<p>Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung:</p> <p>Die Stadt Kelheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Heidäcker - Überarbeitung- Erweiterung“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bisher teilweise bebauten Gewerbegebietes zu schaffen. Der Flächennutzungsplan soll mit Deckblatt Nr. 33 im Parallelverfahren geändert werden. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat hierzu mit Schreiben vom 11.01.2022 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die dargelegten Empfehlungen zur Nutzung bereits bestehender Gewerbeflächen sowie zur Rücknahme nicht mobilisierter Bauflächen bleiben bestehen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.</p>	<p>Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass der Planung Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegenstehen. Die Stadt Kelheim wird sich aber selbstverständlich bei der zukünftigen Schaffung von Gewerbegebieten an ihrer Flächennutzungsplanung orientieren und vorrangig bereits bestehende Gewerbeflächen für die Entwicklung nutzen. Auch wird sich die Stadt Kelheim nicht scheuen, im Einzelfall nicht mobilisierbare Bauflächen aus der Bauleitplanung zu entnehmen. Wenn es jedoch für die zukünftige Entwicklung von Kelheim notwendig ist, wird die Stadt Kelheim aber auch neue zusätzliche Flächen in die Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung, Bebauungsplanung) aufnehmen und entwickeln. Die Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, wird aber selbstverständlich an solchen Planungen zum frühestmöglichen Zeitpunkt beteiligt. Die Fachstelle erhält selbstverständlich nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Endausfertigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowohl in Papier als auch in digitaler Form, mit Nachweis des Rechtskräftigkeitsdatums.</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Umwelt (LFU):</p> <p>Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o. g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102). Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahme des Umweltamtes in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).</p>	<p>Dem Hinweis der Fachstelle, dass der Untergrund des Gebietes vermutlich aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden, sowie des Bestehens eines Restrisikos für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume, wurde durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises durch Text unter Ziffer 5 „Geogefahren“ in den Bebauungsplan sowie in die Begründung unter 15.2 Geländeverhältnisse/Topographie/Geogefahren bereits ausreichend Rechnung getragen. Hierzu ist deshalb nichts Weiteres veranlasst. Bezüglich der örtlich und regional zu vertretenden Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes wurde das Landratsamt Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) beteiligt und bezüglich der Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes wurde das Wasserwirtschaftsamt Landshut beteiligt.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.	Die im Verfahren von den Fachstellen abgegebenen Stellungnahmen werden in gesonderten Abwägungsbeschlüssen gewürdigt. Im Ergebnis liegen hierzu keine negativen Aussagen vor.