

# ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 36

## AM PFLEGERSPITZ DECKBLATT NR. 03

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  
E-Mail info@komplan-landshut.de

\_\_\_\_\_

Stand: 01.03.2021

Projekt Nr.: 19-1190\_BBP\_D





## **ZIEL BEBAUUNGSPLANES**

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch ein Deckblatt Nr. 03 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Die Stadt Kelheim hat sich bezüglich der Schaffung neuer Obdachlosenunterkünfte dafür entschieden, einen Teilbereich der städtischen Liegenschaften auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1014 der Gemarkung Kelheim (Am Pflegerspitz 11) im Bereich des Sondernutzungsgebietes „Am Pflegerspitz“ zu verwenden. Das gegenständliche Grundstück liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ und ist darin als Sondergebiet (SO) nach § 10 BauNVO für Freizeit, Sport und Erholung festgesetzt.

Die Obdachlosenunterbringung ist eine Pflichtaufgabe von Gemeinden. Die sich bisher in der Stadt Kelheim befindlichen Obdachlosenunterkünfte befinden sich teilweise in sehr schlechtem Zustand und sollen größtenteils saniert und anders genutzt werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, neue Obdachlosenunterbringungsmöglichkeiten in der Stadt Kelheim zu schaffen.

Die Errichtung einer Obdachlosenunterkunft ist baurechtlich entsprechend der gegenwärtigen Nutzung in diesem Sondergebiet jedoch nicht zulässig. Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern und bei der Art der baulichen Nutzung die Gebietskategorie des Sondergebietes um „Einrichtungen für soziale Zwecke: „Obdachlosenunterkunft“ gemäß §11°BauNVO in den Bebauungsplan aufzunehmen.

### Instruktionsgebiet

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1014 Teilfläche, 1016 und 1076 Teilfläche der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 8.786 m<sup>2</sup>.

## VERFAHRENSABLAUF

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch Deckblatt Nr. 03 erfolgt gemäß §10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 04.11.2019 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch Deckblatt Nr. 03 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

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 der Zeitraum vom 22.06.2020 bis zum 22.07.2020 festgelegt.

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 03 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ in der Fassung vom 14.09.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2020 bis zum 21.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss für das Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.36 „Am Pflegerspitz“ in der Fassung vom 01.03.2021 erfolgte am 01.03.2021.

Nachfolgende Behörden, Fachstellen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange werden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bund Naturschutz - Kreisgruppe Kelheim,
- Bayerisches Landesamt für Umwelt,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG,
- Landesbund für Vogelschutz,
- Handwerkskammer,
- Industrie- und Handelskammer,
- Vodafone-Kabel-Deutschland GmbH,
- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg,
- Landratsamt Kelheim
  - Abteilung Bauplanungsrecht,
  - Abteilung Städtebau,
  - Abteilung Immissionsschutz,
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege,
  - Abteilung Wasserrecht,
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht
  - Abteilung Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat,
  - Abteilung Gesundheitswesen,
  - Abteilung Abfallrecht – kommunal,
  - Abteilung Abfallrecht – staatlich,
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung,
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht,
- Stadt Kelheim
  - Bauverwaltung,
  - Hochbau - Tiefbau,
  - Ordnungsamt,
  - Stadtkämmerei,
- Stadtwerke Kelheim,
- Wasserwirtschaftsamt Landshut,
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim.

## **BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Kelheim,
- Artenschutzkartierung,
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt,
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete,
- Altlastenkataster Kelheim,
- Bodeninformationssystem Bayern,
- Rauminformationssystem Bayern,
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz,
- Bayernviewer Denkmal,
- eigene Kartierungen und Erhebungen.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz Deckblatt Nr. 03“,
- Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz Deckblatt Nr. 03“,
- Immissionsschutztechnisches Gutachten zum Schallimmissionsschutz, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut; Stand: 11.03.2020.

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/ Erholungseignung 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

- erhöhte Lärmentwicklungen, Staubentwicklungen und Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen und der Anlieferung von Baustoffen sowie Entstehung von Abfällen (überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien etc.) während der Bauphase,
- Verlust der vorhandenen Vereinsnutzung,
- Laut schalltechnischem Gutachten keine Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Nutzungen (Vereinsheime, Obdachlosenunterkunft),
- Bereitstellung einer Obdachlosenunterkunft.

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Erhalt der bestehenden standortgerechter Gehölzstrukturen im Norden, Westen und Osten als Lebensraum
- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Erhalt der bestehenden standortgerechter Gehölzstrukturen im Norden, Westen und Osten,
- Integration einer Obdachlosenunterkunft in bestehende bebaute Flächen.

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

- Erhalt der bestehenden unversiegelten Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen,
- Integration einer Obdachlosenunterkunft in bestehende bebaute Flächen.

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Erhalt der bestehenden unversiegelten Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen,
- Integration einer Obdachlosenunterkunft in bestehende bebaute Flächen.

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Erhalt der bestehenden unversiegelten Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Gehölzbestände im Norden, Westen und Osten,
- Integration einer Obdachlosenunterkunft in bestehende bebaute Flächen.

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

- Erhalt der bestehenden standortgerechter Gehölzstrukturen im Norden, Westen und Osten als Ein- und Durchgrünung zur Förderung des Landschaftsbildes,
- visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen,
- Integration einer Obdachlosenunterkunft in bestehende bebaute Flächen.

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.

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

Die bedingt negativen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf die Schutzgüter Fauna und Landschaftsbild/ Erholungseignung. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter stellen sich neutral dar.

## ALTERNATIVENPRÜFUNG

### Standortalternativen

Die Untersuchung alternativer Standorte bietet eine primäre Möglichkeit, entstehende Umweltauswirkungen zu minimieren. Kernpunkt ist hier die Prüfung, ob an einem anderen Standort bei vergleichbarer Eingriffsplanung weniger schwerwiegende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten wären.

Die Stadt Kelheim hat im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen zu alternativen Standorten durchgeführt, da der aktuelle Standort aufgrund von erforderlichen Sanierungsmaßnahmen nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Andere städtische Liegenschaften haben sich dabei als nicht geeignet erwiesen oder stehen aktuell nicht zur Verfügung. Das Planungsgebiet ist zudem im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet ausgewiesen und kann auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht positiv für die angestrebte Nutzung beurteilt werden.

### Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Bezüglich der flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten wird auf den bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ verwiesen:



Auszug Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Quelle: Stadt Kelheim

Dieser setzt den Geltungsbereich als Sondernutzungsgebietsfläche fest und lässt grundsätzlich die Integration von derartigen sozialen Einrichtungen zu, soweit sich diese mit den Anforderungen des Lärmimmissionsschutzes vereinbaren lassen. In vorliegender Situation lassen sich diese Anforderungen am vorliegenden Standort vereinbaren. Ermöglicht werden soll hierbei eine flexible Nutzung und Integration derartiger Einrichtungen am gesamten Standort innerhalb der baulichen Anlagen. Wo diese im Detail umgesetzt werden, kann noch nicht verbindlich mitgeteilt werden. Dies wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch die Stadt Kelheim geprüft. Daher können keine Planungsalternativen am Standort selbst erbracht werden.

Nach Prüfung der vorhandenen Situation und der Planungsanforderungen war das aktuelle Plankonzept hinsichtlich der geplanten Nutzung die vorzuziehende Variante und wurde im Zuge dieser Planung weiterverfolgt.

## ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ Deckblatt Nr. 03 die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen der Vorhaben, bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen, nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Stadt Kelheim ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

## BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

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

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Festsetzung bezüglich der Abstandsflächen (Ziff. 4.2) ist unklar formuliert. Es soll ausschließlich § 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO gelten. Es ist dabei nicht klar ersichtlich was mit dieser ungewöhnlichen Formulierung erreicht bzw. geregelt werden soll, wie sich die Abstandsflächen bestimmen lassen.</li> <li>— Weiterhin sollte auch beachtet werden, dass, wenn die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze nach BayBO eingehalten werden sollen, sich die Wandhöhe nicht nach Ziffer 2.3.1 (städtebauliche Festsetzung), sondern ab natürlichem Gelände bemisst. Bei einer von der Bayerischen Bauordnung abweichenden Regelung müssten die Abstandsflächen auch in der Begründung abgearbeitet werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— In Bezug auf die Abstandsflächen wurde die Festsetzung durch Text Ziffer 4.2 „Abstandsflächen“ im Bebauungsplan wie folgt überarbeitet: „Unabhängig der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wird bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen der Art. 6 BayBO angeordnet.“</li> <li>— Die Fachstelle beschreibt weiterhin, dass die Wandhöhe entgegen der Festsetzung durch Text Ziffer 2.3.1 ab natürlichem Gelände zu bemessen ist. In der Formulierung wurde die Festsetzung entsprechend redaktionell angepasst, wenngleich mit bestehendem Gelände das natürliche Gelände gemeint war.</li> </ul>
<p>Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Zu Nr. 4.2 Abstandsflächen: Die Anordnung der Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung ist im Ganzen möglich. Der Verweis auf einzelne Absätze sollte unterbleiben, um Auslegungsfragen zu vermeiden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Auf Grund der Anregung zu den Abstandsflächen wurde die Festsetzung durch Text Ziffer 4.2 Abstandsflächen wie folgt neu gefasst: „Unabhängig der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wird bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen der Art. 6 BayBO angeordnet.“</li> </ul>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz:</p> <p>— Grünordnung: Zur optischen Einbindung der baulichen Anlagen ist die bisher im Grünordnungsplan festgesetzte Gliederung der Parkfläche vor den Gebäuden durch eine (straßenbegleitende) Baumreihe beizubehalten. Das Deckblatt ist Teil eines Gebietes mit großer Bedeutung die (Nah-) Erholungsnutzung. Die bisher als Puffer zur angrenzenden Biotopfläche „Alte Altmühl“ festgesetzte dichte „Aupflanzungsfläche“ ist dauerhaft als dichte abschirmende Pflanzung zu erhalten. Lücken in der Pflanzung sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Das Gewässer ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan als „Biotop“ festgesetzt.</p>	<p>— Die Aufrechterhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr.36 „Am Pflegerspitz“ aus dem Jahr 1984 innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 03 ist aufgrund der Anpassung der privaten Verkehrsfläche, der Schaffung von Bauraum für die zukünftige Nutzung als Obdachlosenunterkunft sowie für Stellplätze und untergeordnete Nebengebäude nicht mehr möglich. Der Grünordnungsplan aus dem Jahr 1984 sieht weiterhin unmittelbar südlich der Verkehrsfläche eine weitere Aupflanzung vor. Diese liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes. Somit wird diese Zielsetzung zur Stärkung der Durchgrünung weiterhin aufrechterhalten. Die bestehende, dichte Aupflanzungsfläche ist im vorliegenden Deckblatt Nr.3 bereits als zu erhalten festgesetzt. Folgender Passus wurde unter Ziffer 11 der „Festsetzungen durch Text“ redaktionell ergänzt: „Die als Puffer zum nördlich liegenden Gewässer Alte Altmühl fungierenden Bestandsgehölze entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sind dauerhaft als dichte, abschirmende Pflanzung zu erhalten. Lücken in der Pflanzung sind durch Nachpflanzungen zu schließen.“ Im Weiteren wurde die Biotopkartierung Flachland nachrichtlich in die Plandarstellung übertragen. Darin verzeichnet sich, dass die Alte Altmühl im Bereich nördlich des Geltungsbereiches nicht weiter als Biotopfläche aufgeführt wird.</p>
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz:</p> <p>— Im Norden des geplanten Gebietes befinden sich auf der anderen Uferseite der Alten Altmühl Tennisplätze, ein Wohnwagenparkplatz, ein Restaurant sowie ein Fitnessstudio. Im Nordwesten befindet sich direkt angrenzend ein Wohnwagenparkplatz und ein Parkplatz, die als Volksfestgelände genutzt werden. Die beiliegende schalltechnische Prognose der Firma Hoock &amp; Partner ist nachvollziehbar und die Annahmen plausibel. Für die schutzbedürftigen Nutzungen in Form der Vereinsheime und insbesondere der geplanten Obdachlosenunterkunft sind für Umnutzungen bzw. nachfolgende Baugenehmigungsverfahren mittels schalltechnischen Gutachten nachzuweisen, dass die Lärmwerte durch die umliegenden Gewerbe, Sportanlagen und insbesondere die Veranstaltungen auf dem Volksfestgelände, wie z. B. Fischerfest und Kelheimer Volksfest, eingehalten werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist unter dem Punkt 7 Schallschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>— Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplandeckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ erarbeitete schalltechnische Prognose der Firma Hoock &amp; Partner nachvollziehbar ist und die Annahmen plausibel sind. Im Weiteren soll mittels einer Festsetzung durch Text vermerkt werden, dass für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren mittels Schalltechnischem Gutachten belegt wird, dass die Lärmwerte eingehalten werden. Dies wurde jedoch auf Ebene der Bauleitplanung nicht als notwendig erachtet. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung sind keine Festsetzungen zu tätigen. Das Gutachten liegt den Unterlagen als Anlage 1 der Begründung vollumfassend vor und im Weiteren gibt der Hinweis durch Text „Schallschutz“ ausreichend Auskunft.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. staatliches Abfallrecht:</p> <p>— Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung eines Bauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.</p> <p>Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung und Geländeänderungen kann es punktuell bzw. flächig zu Schadstoffbelastungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.</p>	<p>— Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zu den Bodenverunreinigungen wurde der Bebauungsplan unter den „Hinweisen durch Text“ wie folgt mit einem Hinweis mit eigener Nummer ergänzt.</p> <p>„ATLASTEN Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Stadt Kelheim sowie dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, nicht bekannt. Diese Feststellung bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.“</p> <p>Ebenso wurde dies unter Ziffer 4.6 „Altlasten“ der Begründung ergänzt.</p>
<p>Stadt Kelheim, FB Planen und Bauen, Bautechnik:</p> <p>— Die geplante Obdachlosenunterkunft ragt über die geplanten Baugrenzen hinaus. Um eine Abänderung, wie im angehängten Entwurf, wird gebeten. Andernfalls ist eine Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich.</p>	<p>— Aufgrund des Hinweises der Fachstelle zu den Baugrenzen wurden die Baugrenzen in Richtung der Straße „Am Pflegerspitz“ entsprechend der beigelegten Entwurfsplanung erweitert. Unabhängig der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wird bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen jedoch der Art. 6 BayBO angeordnet.</p>
<p>Stadt Kelheim, FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung:</p> <p>— Die Löschwasserversorgung und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ausreichend zu dimensionieren.</p>	<p>— Die von der Fachstelle vorgebrachten Hinweise zur Löschwasserversorgung bzw. zu den Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr waren in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Nummer 9 „Brandschutz“ bereits durch entsprechende Aussagen beinhaltet.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Wasserwirtschaftsamt Landshut:</p> <p>— 1. Hochwasserrisikomanagement: Das Hochwasser-Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 a Satz 1 BauGB).</p>	<p>— Zu 1. Hochwasserrisikomanagement: Entsprechend der Aussage der Fachstelle sowie der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, ebenso nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und HQ100. Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ100, also einem hundertjährigem Hochwasserereignis der Donau sichergestellt. Der Geltungsbereich liegt jedoch vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt. Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Hochwasserschutzanlagen befinden sich entlang der Donau. So findet sich unmittelbar südlich des Geltungsbereiches findet der Damm. Eine Behinderung dessen findet durch das Vorhaben nicht statt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann am Standort selbst erfolgen; hierbei stehen ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung. Im Falle eines Hochwassers ist mit eindringendem Wasser zu rechnen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden. Die Aussagen zum Hochwasserschutz in der Planung wurden im Ergebnis an die Anforderungen der Handlungsempfehlung des WWA, „Hochwasserschutz in der Bauleitplanung“ angeglichen und die Festsetzungen durch Text, die Hinweise sowie die Aussagen in der Begründung entsprechend geändert bzw. umformuliert. Im Weiteren wurden sämtliche Hochwassergefahrenflächen für den dargestellten Planausschnitt nachrichtlich übernommen.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>— 2. Gewässer: Von der Böschungsoberkante des Gewässers ist ein Abstandstreifen von mind. 5,0 m von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Aufschüttung und intensiver Nutzung frei zu halten. Dieser Mindestabstand ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht notwendig, um eine fachgerechte Unterhaltung und Entwicklung des Gewässers und seine ökologischen Funktionsfähigkeit nach § 39 WHG sicher zu stellen. Hinweis zur Änderung des Plans: Die Baugrenze im Norden ist zurück zu nehmen.</p> <p>— 3. Textlicher Hinweis Nr. 11 Es sind mehrere Fehler enthalten: Wasserrechtliche Genehmigungen sind nicht bei uns, sondern beim Landratsamt einzuholen. Der Vollzug der Anlagenverordnung liegt ebenfalls in der Zuständigkeit des Landratsamtes – auch fachlich. Hierfür ist die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt zuständig.</p>	<p>— Zu 2. Gewässer: Dem Hinweis der Fachstelle, von der Böschungsoberkante des Gewässers einen Abstandstreifen von mindestens 5,0 m von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Aufschüttung und intensiver Nutzung frei zu halten, konnte nur in Teilen nachgekommen werden. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird mit der Baugrenze ein Abstand von 13,0 bis 16,0 m zum Gewässer, inklusive Böschung gehalten. Somit kann dort eine von der Fachstelle empfohlene Bewirtschaftung und Pflege erfolgen. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches wird mit der Baugrenze ein Abstand von 6,0 bis 7,5 m inklusive Böschung zum Gewässer gehalten, denn an der Stelle befinden sich Bestandsgebäude, siehe Bestandsbeschreibung und Luftbildabgleich, an welchen sich die Baugrenze ausnahmslos orientiert. Der Gewässerunterhalt ist in diesem Teilbereich somit mit einem erhöhten Aufwand wie die Durchführung von Arbeiten im Böschungsbereich verbunden. Dies nimmt die Stadt Kelheim zur Kenntnis.</p> <p>— Zu 3. Textlicher Hinweis Nr. 11 Der textliche Hinweis Nr. 11 wurde wie von der Fachstelle gefordert redaktionell abgeändert. Bezüglich der Aussagen zu wasserrechtlichen Genehmigungen und zum Vollzug der Anlagenverordnung wurde das Wasserwirtschaftsamt als zuständige Stelle gestrichen und das Landratsamt Kelheim als zuständige Stelle ergänzt.</p>
<p>Bayerisches 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). Die o. g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt. Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	<p>— Die Fachstelle bestätigte in ihrer Stellungnahme, dass die von ihr zu vertretenden Belange nicht berührt werden bzw. ausreichend berücksichtigt wurden. Der Hinweis der Fachstelle bezüglich der örtlich und regional zu vertretenden Belange wurde zur Kenntnis genommen. Die von der Fachstelle genannten hierfür zuständigen Fachstellen wurden im gegenständlichen Bauleitplanverfahren von der Stadt Kelheim beteiligt. Die hierzu abgegebenen Stellungnahmen wurden in gesonderten Beschlüssen behandelt.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Stadtwerke Kelheim:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Wenn es um Bepflanzungen geht müssen die Sicherheitsabstände eingehalten werden, die Wasserversorgung ist vorhanden, für Gas besteht keine Möglichkeit.</li> <li>Stromseitig haben wir keine Äußerung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Äußerungen der Fachstelle zu den Bepflanzungen sowie zur Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom wurden zur Kenntnis genommen. Die öffentliche Versorgung ist ausreichend gesichert. Auswirkungen auf die Planung oder Änderungen sind hiermit nicht verbunden. Aus diesem Grund war diesbezüglich nichts Weiteres zu veranlassen.</li> </ul>
<p>Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— „Keine Äußerung. Auf den regionalen Grünzug Donautal wird verwiesen.“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Seitens der Fachstelle ergeht keine Äußerung. In Ergänzung ergeht jedoch der Verweis auf den regionalen Grünzug Donautal. In der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 03 wird unter Ziffer 4.3.2 Regionalplan der benannte Grünzug bereits vollumfassend dokumentiert. Für den Änderungsbereich besteht jedoch bereits Baurecht. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Aus diesem Grund war diesbezüglich nichts Weiteres zu veranlassen.</li> </ul>

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 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim, Abt. Immissionsschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Von Seiten des Immissionsschutzes gibt es keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes durch Ausweisung des Sondergebietes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Bezüglich des Belanges Immissionsschutz war somit nichts Weiteres mehr in der Planung veranlasst.</li> </ul>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Wasserwirtschaftsamt Landshut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Im Bauleitplanverfahren haben wir zuletzt mit nachstehendem Schreiben vom 20.07.2020 Stellung genommen. Unsere dortigen Empfehlungen wurden im Entwurf des Bebauungsplans nur teilweise berücksichtigt. Wir halten daher an unserer nachstehenden Stellungnahme fest:</li> <li>— 1. Hochwasserrisikomanagement: Das Hochwasser-Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 a Satz 1 BauGB).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Zu 1. Hochwasserrisikomanagement <u>Allgemeines</u> Zunächst ist im Hinblick der Würdigung der Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes festzuhalten und klar zu stellen, dass sich die Stadt Kelheim im Zusammenhang der vorliegenden Baugebietsausweisung sehr wohl und gleichermaßen sehr intensiv mit dem Thema des Hochwasserschutzes auseinandergesetzt hat. Die Stadt Kelheim ist sich in Bezug auf die Lage des Hauptortes direkt an der Donau und dem Kanal, sehr wohl der schwierigen und sensiblen Situation und den damit verbundenen Anforderungen des Hochwasserschutzes im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung bewusst. Aus diesem Grund werden im Zusammenhang aller bauplanungsrechtlicher Verfahren im Vorfeld eines jeden Planungsprozesses die Belange des Hochwasserschutzes abgeprüft und bei Bedarf umgehend an die Antragsteller und Investoren weitergegeben. Hier greift die Stadt gerne auf den vom Freistaat erarbeiteten Handlungsleitfaden „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ zurück. Jedoch obliegt es der zuständigen Kommune auf dem Wege der jeweiligen Einzelfallentscheidung darüber zu befinden bzw. zu entscheiden, mit welchen Maßnahmen diesen Anforderungen begegnet werden kann. Im Ergebnis hat die Stadt als Planungsträger die jeweiligen Belange gerecht gegeneinander abzuwägen und über entsprechende Auflagen und Maßnahmen zu entscheiden, die auf Ebene der Bauleitplanung über zwingende Festsetzungen, der Definition von Vorgaben oder Empfehlungen zu treffen sind. <u>Rechtliche Grundlagen</u> In Bezug auf den Hochwasserschutz bedeutet dies am vorliegenden Standort die Auseinandersetzung mit den Gefahren des vorsorglichen Hochwasserrisikomanagements für Hochwasserextremereignisse (HQ-extrem). Hinsichtlich der Anforderungen auf ein HQ-100 als verbindlich sicher zu stellender Hochwasserschutz, ist der Standort jedoch nicht unterlegen und somit unter Beurteilung dieser planungsrechtlicher Voraussetzungen als „hochwassersicher“ zu beurteilen. Dies gilt es aus Sicht der Stadt Kelheim nochmals klar und deutlich auszusagen bzw. sicher zu stellen, da sich die Aussagen der Behörde fachlich auch durchaus anders bzw. missverständlich interpretieren lassen. Somit erübrigen sich in diesem Verfahren entsprechende Anforderungen auf den verbindlichen Hochwasserschutz und beschränken sich daher auf das vorsorgliche Hochwasserrisikomanagement.</li> </ul>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
	<p><u>Risikomanagement</u> Das Risikomanagement in der Bauleitplanung ist so zu beurteilen, dass sich Verantwortung und Aufgaben auf die Kommunen und Privatpersonen gleichermaßen verteilen. Diese sind mit den rechtlichen Anforderungen der Gesetzgebung aus WHG, BayWG und BauGB abzugleichen und daraus sind in Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu definieren.</p> <p>Im Ergebnis sind dabei die zentralen Fragen der Risikoanalyse, der Risikobewertung sowie einer Maßnahmenplanung abzuarbeiten und dann in den Handlungs- bzw. Abwägungsprozess einzustellen.</p> <p>Diese Aufgaben werden von der Stadt Kelheim selbstverständlich in jedem Verfahren abgearbeitet. Jedoch erübrigt sich am vorliegenden Standort eine im Vorfeld zu erarbeitende Abprüfung des Standortes im Hinblick der Risikoanalyse und der Risikobewertung, da sämtliche Flächen und Standorte im Stadtgebiet zwischen Donau und Kanal, diesen Hochwassergefahren grundlegend unterliegen.</p> <p><u>Gefährdungslage</u> Als weiteres Prüfkriterium ist die Häufigkeit eines Hochwasserereignisses zu bewerten. Während in Bezug auf den verbindlichen Hochwasserschutz die Häufigkeit eines Regenerereignisses alle 100 Jahre (HQ-100) auftritt und als mittel einzustufen ist mit einer Wahrscheinlichkeit von 40 % innerhalb der nächsten 50 Jahre, treten extreme Regenerereignisse (HQ-extrem) lediglich alle 1.000 Jahre auf und sind daher als sehr seltene Ereignisse zu beurteilen. Die Wahrscheinlichkeit liegt hier bei weniger als 5 %.</p> <p><u>Maßnahmenvorschläge</u> Unter Berücksichtigung aller vorgenannter Punkte sowie Abgleich auf die standörtlichen Voraussetzungen, lassen sich nun Festsetzungen und Vorschläge als Hinweise in der Bauleitplanung definieren. Diese sind dann von der Kommune mit den generellen infrastrukturellen Gegebenheiten und den sonstigen Standortvoraussetzungen, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aufwendungen, abzugleichen und dann mit vertretbaren Maßnahmen zu versehen.</p> <p>Am vorliegenden Standort sind dabei folgende Voraussetzungen zu beurteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zur Infrastruktur</li> </ul> <p>Infrastrukturell ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf die südliche im Bestand vorhandene Erschließungsstraße „Am Pflegerspitz“ auszurichten. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
	<p>- zur Topographie Als weitere zwingende Vorgabe ist mit dem Standort die damit verbundene Topographie zu nennen. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der Kelheimwinzerstraße zu orientieren. Insbesondere Grundstückszufahrten orientieren sich somit auf diesem Geländeneiveau. Das Gelände an sich ist dabei in Richtung Norden nur leicht hängig und fällt dann über eine Böschung zum Niveau der „Alten Altmühl“ ab. Detaillierte Aussagen über Geländeänderungen sind im Bebauungsplan nicht näher definiert und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auch nicht erforderlich.</p> <p>- zur Bebauung Der Standort beinhaltet umfangreiche vorhandene Bebauungen und stellt die Überarbeitung bzw. Neuordnung dieses Teilbereiches dar, stellt jedoch keine Neuausweisung von Bauflächen dar, wie von der Fachbehörde irrtümlicherweise formuliert. Im Ergebnis hat sich die Bebauung am Bestand der Erschließungsstraße sowie in Bezug der Höhenlage auf das vorhandene Gelände zu orientieren. Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten.</p> <p>- zur Energieversorgung Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten. Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Dies wurde im Bebauungsplan auch so verankert.</p> <p>- Fluchtwege Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig und lassen somit eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu.</p> <p>- zulässige Nutzungen Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines WA werden diese Auflagen erfüllt.</p> <p><u>Ergebnis</u> Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte sowie der Standortvoraussetzungen mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweisen, kommt die Stadt Kelheim zu dem Ergebnis, dass alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen wurden und gleichzeitig wurden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>— 2. Gewässer: Von der Böschungsoberkante des Gewässers ist ein Abstandstreifen von mind. 5,0 m von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Aufschüttung und intensiver Nutzung frei zu halten. Dieser Mindestabstand ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht notwendig, um eine fachgerechte Unterhaltung und Entwicklung des Gewässers und seine ökologischen Funktionsfähigkeit nach § 39 WHG sicher zu stellen. Hinweis zur Änderung des Plans: Die Baugrenze im Norden ist zurückzunehmen.</p>	<p>Redaktionell wurden diese Aussagen noch mit den bereits getroffenen Aussagen in der Planung abgeglichen und bei Bedarf entsprechend ergänzt.</p> <p>Wesentliche Planänderungen wurden gleichzeitig nicht für erforderlich erachtet. Die Planung blieb daher uneingeschränkt in der vorliegenden Form bestehen.</p> <p>Gleichzeitig möchte die Stadt Kelheim sichergestellt haben, dass allen Anforderungen des Hochwasserschutzes sowie des Risikomanagements vollumfänglich Rechnung getragen wurde und dies bereits im Vorfeld des Verfahrens abgeprüft und somit entsprechend und angemessen berücksichtigt wurde. Dies zur allgemeinen Richtigstellung.</p> <p>Im Ergebnis unterliegt der Standort keiner direkten Hochwassergefahr des HQ-100 und ist somit für eine bauliche Entwicklung nutzbar. Im Zuge des Risikomanagements werden umfangreiche Maßnahmen berücksichtigt und lassen eine unter diesen Voraussetzungen zu beurteilende Entwicklung noch durchaus zu.</p> <p>Darüber hinaus werden zu sonstigen Vorsorgemaßnahmen keine verbindlichen Vorgaben durch Festsetzungen getroffen, sondern diese Vorschläge in den Hinweisen verankert, die dann angemessen und dem jeweiligen Vorhaben entsprechend von den einzelnen Bauwerbern berücksichtigt und eigenverantwortlich angewandt werden können.</p> <p>Zu 2. Gewässer</p> <p>Dem Hinweis der Fachstelle, von der Böschungsoberkante des Gewässers einen Abstandstreifen von mindestens 5,0 m von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Aufschüttung und intensiver Nutzung frei zu halten, kann nur in Teilen nachgekommen werden. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird mit der Baugrenze ein Abstand von 13,0 bis 16,0 m zum Gewässer, inklusive Böschung gehalten. Somit kann dort eine von der Fachstelle empfohlene Bewirtschaftung und Pflege erfolgen. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches wird mit der Baugrenze ein Abstand von 6,0 bis 7,5 m inklusive Böschung zum Gewässer gehalten, denn an der Stelle befinden sich Bestandsgebäude, siehe Bestandsbeschreibung und Luftbildabgleich, an welchen sich die Baugrenze ausnahmslos ausnahmslos orientiert. Der Gewässerunterhalt ist in diesem Teilbereich somit mit einem erhöhten Aufwand wie die Durchführung von Arbeiten im Böschungsbereich verbunden.</p> <p>Dies nimmt die Stadt Kelheim zur Kenntnis.</p> <p>Eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen konnte daher nicht berücksichtigt werden. Ebenso befindet sich bereits vorhandene Bebauung in diesem Bereich am Standort. Der Bebauungsplan ist auf diese Situation sowie Zielsetzung ausgerichtet und dies wird im Ergebnis durchaus für angemessen beurteilt.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>— 3. Textlicher Hinweis Nr. 11 Es sind mehrere Fehler enthalten: Wasserrechtliche Genehmigungen sind nicht bei uns, sondern beim Landratsamt einzuholen. Der Vollzug der Anlagenverordnung liegt ebenfalls in der Zuständigkeit des Landratsamtes – auch fachlich. Hierfür ist die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt zuständig.</p>	<p>— Zu 3. Textlicher Hinweis Nr. 11: Die redaktionellen Anmerkungen wurden in der Planung noch entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung: — Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.</p>	<p>— Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass Erfordernisse der Raumordnung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ mit Deckblatt Nr. 3 weiterhin nicht entgegenstehen.</p>
<p>Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim: — Träger der öffentlichen Entwässerungseinrichtung ist nicht die Stadt Kelheim, sondern der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim. Bitte auf Seite 21, Punkt 8.3.2. der Begründung ändern.“</p>	<p>— Der Hinweis der Fachstelle wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung auf Seite 21 unter Punkt 8.3.2 geändert. Es wurde „Stadt Kelheim“ durch „Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim“ ersetzt.</p>