

ZIEL DER ÄNDERUNG

Um die städtebauliche Entwicklung der Stadt Kelheim voranzutreiben und die weitere Stadtplanung grundsätzlich unter den Anforderungen der heutigen Bedürfnisse zu leiten, ist es Zielsetzung der kommunalen Aufgaben, diese Anforderungen in der eigenen Siedlungsentwicklung entsprechend zu berücksichtigen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, auch bereits überplante Siedlungsflächen neu zu ordnen.

Daher beabsichtigt die Stadt Kelheim die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch das Deckblatt Nr. 01. Hauptinhalte der Änderung sollen die Neuordnung der Nutzung von derzeit festgesetzten Gewerbeentwicklungen in eine wohnliche Nutzung sowie die generelle Ausrichtung des Bebauungsplanes auf ein modernes, zeitgemäßes Wohngebiet, mit der Überarbeitung der entsprechenden Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit, der Dachformen und der überbaubaren Grundstücksflächen sein. Auch die Parzellierung des Baugebietes, die Straßenerschließung sowie die Grünordnung sollen gegebenenfalls überarbeitet und aktualisiert werden.

Weiterer Planungsinhalt soll die Ausrichtung der Gebäude auf eine möglichst zielorientierte Nutzung von erneuerbaren Energien werden, um den Zielsetzungen der Stadt Kelheim als Klimaschutzkommune weiter gerecht zu werden.

Durch die zukunftsorientiertere Überplanung eines bereits rechtskräftigen Baugebietes, wird der planungsrechtlichen Grundlage für die Schaffung von besser nutzbarem Wohnraum, der im Stadtgebiet von Kelheim dringend benötigt wird, Rechnung getragen.

Zur Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren die Erarbeitung eines immissionsschutztechnischen Gutachtens.

Weiterhin soll parallel zum Bauleitplanverfahren das ruhende Umlegungsverfahren weitergeführt, und damit die Grundstückseigentümer besser in die laufende Planung mit eingebunden werden.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 erfolgt ebenfalls im Parallelverfahren.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 88 „Röte – Erweiterung“ befinden sich folgende Grundstücke:

Das Plangebiet umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 240/1 (Tf.), 240/2 (Tf.), 282 (Tf.), 290, 293, 294, 295, 295/1 (Tf.), 298, 298/1 (Tf.), 299, 300, 302, 303, 304, 307, 308, 309, 310, 315, 316, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324/2, 325, 359/2 (Tf.), 363/7, 426/2 (Tf.), 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 453, 454, 455, 456, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 594 (Tf.), 526/33 (Tf.), 526 (Tf.), 603 (Tf.) und 604 (Tf.) der Gemarkung Kelheimwinzer, mit einer Gesamtfläche von ca. 11 ha, und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich der Kreisstraße KEH 38 auf den Fl.-Nrn. 282/1, 290/1, 293/1, 294/1, 295/1 (Tf.), 298/1 (Tf.), 249, 248, 247, 246, 240, 239, 238, 235, 230, 229, 228 und 225.

Im Osten: durch die Kreisstraße KEH 38, der Kelheimwinzerstraße sowie den privaten Grundstücken zwischen diesen auf den Fl.-Nrn. 359/2 (Tf.), 363/7 (Tf.), 348/102, 348/121, 348/16, 348/13, 348/12, 348/11, 348/10, 348/9, 348/112, 348/8, 348/7, 348/6, 348/5 und 526/33 (Tf.)

Im Süden: durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen südlich der Kelheimwinzerstraße auf den Fl.-Nrn. 525, 526 (Tf.), 594 (Tf.), 603 (Tf.), 604(Tf.), 605, 606, 607 und 653/6;

Im Westen: 526/33 (Tf.), 458, 426/2 (Tf.), 282 (Tf.), 240/2 (Tf.) 240/1 (Tf.) der Gemarkung Kelheimwinzer.

VERFAHRENSABLAUF

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 21.02.2017 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Nr. 88 Röte-Erweiterung* durch Deckblatt Nr. 01 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Für das Deckblatt Nr. 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Nr. 88 Röte – Erweiterung* in der Fassung vom 12.03.2018 wurde das Vorentwurfsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme war 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 09.07.2018 bis 09.08.2018 festgelegt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden durch den Bauausschuss der Stadt Kelheim in der Sitzung vom 28.03.2019 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für das Deckblatt Nr. 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Nr. 88 Röte – Erweiterung* in der Fassung vom 28.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.04.2020 bis 29.05.2020.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf wurden durch den Bauausschuss der Stadt Kelheim in der Sitzung vom 10.08.2020 vorgenommen.

Die erneute Öffentliche Auslegung für das Deckblatt Nr. 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Nr. 88 Röte – Erweiterung* in der Fassung vom 10.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.09.2020 bis 20.10.2020.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf II wurden durch den Bauausschuss der Stadt Kelheim in der Sitzung vom 18.01.2021 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 18.01.2021.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energienetze Südbayern GmbH
- Telefónica Germany GmbH & OHG
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Landesbund für Vogelschutz
- Kreisjugendring
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Abfallrecht
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrrwesen (Kreisbrandrat)
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Stadt Kelheim
 - Abteilung Bauverwaltung
 - Abteilung Ordnungsamt
 - Abteilung Hochbau / Tiefbau
 - Ordnungsamt
- Stadtwerke Kelheim
- Staatliches Bauamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
- Nachbargemeinden:
 - Stadt Abensberg
 - Markt Bad Abbach
 - Gemeinde Ihrlerstein
 - Stadt Neustadt
 - Stadt Riedenburg
 - Gemeinde Saal
 - Gemeinde Sinzing

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,
- Landesentwicklungsprogramm Bayern,
- Regionalplan Region Regensburg,
- eigene Kartierungen und Erhebungen.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zur Aufstellung des Deckblattes 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 88 „Röte – Erweiterung“,
- Umweltbericht zur Aufstellung des Deckblattes 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 88 „Röte – Erweiterung“.
- Immissionsschutztechnisches Gutachten - Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut; Stand: 13.04.2020

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 des vorhandenen Freiraums,
- Geringfügige Erhöhung von Verkehrsemissionen durch Anlieger (Luftschadstoffe, Lärm),
- Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung,
- Bereitstellung attraktiver Wohnbereiche.

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Verlust von (Teil-)Lebensräumen durch Überbauung und einzelne Gehölzrodungen,
- Bereitstellung von (Teil-)Lebensräumen durch geplante Grünflächen und Gehölzbestände,
- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen.

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung,
- Verlust von jüngeren Sukzessionsgehölzen,
- Bereitstellung von Biotopverbundelementen.

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 und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung/ Versiegelungen,
- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen ins Grundwasser.

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades (Verlust kleinklimatisch wirksamer Flächen),
- Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand,
- Wegfall der Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung,
- Anlage von kleinklimatisch wirksamen Gehölzpflanzungen.

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen,
- visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen,
- Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch eingrünende 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.

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 bedingt positiv bis bedingt negativ 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.

Da das Planungsgebiet bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan als Bauflächen dargestellt ist, die lediglich umstrukturiert werden, wurden keine Standortalternativen untersucht, zumal bei der Umwandlung von Gewerbe- in allgemeine Wohnbauflächen geringere Umweltauswirkungen zu erwarten sind, als bei der Umsetzung der ursprünglichen Planung.

Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Bezüglich der flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten wird auf den bisher rechtsgültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 88 Röte – Erweiterung verwiesen:



Auszug Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 88 Röte – Erweiterung, Stand: 14.01.2000, Quelle: Stadt Kelheim

Nach Prüfung der vorhandenen Situation und der Planungsanforderungen ist das aktuelle Plankonzept hinsichtlich des gegenwärtigen Bedarfs an Wohnbauflächen in der Stadt Kelheim die vorzuziehende Variante und wird 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. 88 Röte – Erweiterung Deckblatt 01 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 des Vorhabens, bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen, nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Stadt Kelheim ist daher 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>Regierung von Niederbayern:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen. Um einer Entstehung von „Spekulationsflächen“ vorzubeugen, wird der Stadt jedoch empfohlen eine Bauverpflichtung für neue Baugebiete auszusprechen. — Aus städtebaulicher Sicht wird die Verkleinerung des Grünstreifens innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes als gliedern-des Element bedauert. — Stellungnahme des Immissionsschutzes sollte wegen Lärmemissionen aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet und Verkehrslärm ein besonderes Gewicht beigemessen werden. 	<ul style="list-style-type: none"> — Ungeachtet der rechtlichen Voraussetzungen möchte sich die Stadt Kelheim die Option offen halten, von Bauverpflichtung in vorliegender Situation abzusehen, da bei dessen Abwicklung die einvernehmliche Mitwirkung von über 40 Grundstückseigentümern äußerst hilfreich erscheint. — Bezüglich der Reduzierung des Grünstreifens ist festzustellen, dass die Flächen der Grünanlagen im Bebauungsplangebiet in der Summe nahezu unverändert bleiben. Der in Richtung Nord-Süd zwischen dem WA 1/WA 2 und dem WA 3/WA 4 verlaufende Grünbereich wird zwar gegenüber der früheren Planung verkleinert, dafür wird jedoch der in der Mitte des Gebietes in Richtung West/Ost verlaufende Grüngürtel deutlich verbreitert. Insgesamt gesehen wird der Grünanteil in der Planung in Summe nur geringfügig verringert im Verhältnis zur ursprünglichen Planung. — Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dass der Fachstelle Immissionsschutz vorgelegt wurde.
<p>Wasserwirtschaftsamt Landshut:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Schmutzwasserbeseitigung: Die neu zu erstellenden Schmutzwasserkanäle werden laut Erläuterungsbericht an die vorhandene Ortskanalisation im Osten und Westen angeschlossen. Aufgrund der Größe des Planungsbereichs mit prognostizierten ca. 500 Einwohnern sollte geprüft werden, ob die vorhandene Ortskanalisation eine ausreichende Leistungsfähigkeit für Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers besitzt. 	<ul style="list-style-type: none"> — Zu Schmutzwasserbeseitigung: Erforderlich wird die Prüfung der Leistungsfähigkeit der Bestandskanalisation zur Aufnahme der weiteren Entwicklung. Diese Maßnahmen sind im Zuge der anstehenden Erschließungsplanung zu prüfen.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>— Niederschlagswasserbeseitigung: Die Entwässerung soll wie geplant im Trennsystem erfolgen (§ 55 Abs. 2 WHG). Wir empfehlen im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine Baugrunduntersuchung mit Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds durchführen zu lassen und darauf aufbauend das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen und mit uns abzustimmen. Die folgenden Aussagen in Abschnitt 7.2.2 der Begründung sowie in Nr. 6 der textlichen Hinweise halten wir für unzweckmäßig: „Von den Rückhalteanlagen ist ein selbständiger Überlauf zur kommunalen Kanalisation vorzusehen.“ „Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten.“ Sie erwecken den Eindruck, dass ein Anschluss an den Kanal trotz versickerungsfähigem Boden möglich ist. Auch können diese Aussagen zu Falschanschlüssen an den Schmutzwasserkanal führen.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht unter Nr. 9 der textlichen Festsetzungen eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ohne nähere Erläuterungen vor. Wir bitten um Aufnahme der folgenden Hinweise (sofern ein versickerungsfähiger Untergrund vorliegt – siehe oben):</p> <p>„Niederschlagswasser soll vorrangig über den belebten Oberboden in Mulden versickert werden. Die Versickerung kann erlaubnisfrei erfolgen, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt beantragt werden. Dem Bauantrag ist in jedem Fall ein Entwässerungsplan beizulegen.</p> <p>Das Regenwasser von den Straßen sollte vorrangig breitflächig über angrenzende Grünstreifen versickert werden. Das Konzept für die Straßenentwässerung ist frühzeitig mit uns abzustimmen.</p> <p>— Grundwasser- und Bodenschutz: Die textlichen Festsetzungen unter Nr. 8 lassen Blechdeckungen aus Kupfer und Titanzink zu. Aus fachlicher Sicht sind diesen beiden Materialien beschichtete Metaldächer vorzuziehen, da sich aus Kupfer und Zink umweltschädliche Metallionen lösen und im Boden anreichern können. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind jedoch Gründächer zu bevorzugen, da sie einen günstigen Einfluss auf den Wasserhaushalt haben. Auf die vorstehenden Punkte sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden.</p>	<p>— Zu Niederschlagswasserbeseitigung: Im weiteren Verfahren sind Aussagen hinsichtlich der Untergrundverhältnisse sowie zur Versickerung und einer evtl. notwendigen Regenwasserkanalisation zu tätigen. Entsprechende Bodenuntersuchungen über die Untergrundverhältnisse liegen bereits vor und es kann grundsätzlich eine Versickerung des Niederschlagswassers am Standort selbst erfolgen. Ebenso ist eine Abstimmung mit den Stadtwerken Kelheim und mit dem Abwasserzweckverband erforderlich. Diese Terminierung ist für den 31.03.2019 vorgesehen. Diese Maßnahmen sollte gleichzeitig mit der Beauftragung eines Ing. Büro für die Tiefbauleistungen initiiert werden und dann auf Ebene der Erschließungsplanung geklärt</p> <p>— Zu Grundwasser-/ Bodenschutz: Die hier getroffenen Empfehlungen können vom Grundsatz im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Die Planung wurde um diese Aussagen ergänzt.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> – Aufgrund der Nähe zur Donau muss mit zeitweise hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Keller und Tiefgeschosse sollten daher fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. – Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen. — Hochwasserrisikomanagement: Lage des Änderungsbereiches innerhalb der Hochwassergefahrenfläche eines seltenen Hochwasserereignisses (HQextrem) ist zu berücksichtigen und hinreichend zu würdigen. Sofern nicht auf die bauliche Entwicklung verzichtet wird, sollten zumindest Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden ergriffen oder festgelegt werden, wie z. B. Auffüllung des Geländes. — Altlasten: Es grenzt eine Altlastenfläche an. Die Altlastenthematik ist noch im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Zu Hochwasserrisikomanagement: Erforderlich ist hierzu ein Hinweis und Berücksichtigung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Bezug auf das Hochwassermanagement wie folgt: Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Quelle: Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQ extrem dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen zu informieren. Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Donau dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr.2 WHG). Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78 c Abs. 2 WHG). — Zu Altlasten: Auf die angrenzende Altlastenfläche ist hinzuweisen und die hierfür erforderlichen Anforderungen sind im weiteren Verfahren abzuarbeiten bzw. zu berücksichtigen. Die vorgebrachten Empfehlungen bzw. Hinweise wurden entsprechend berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen.
<p>Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Der bestehende Hauptsammler Nord II (Mischwasserkanal DN 1600) soll mittel- bis langfristig an Schacht K897 (Am Kastlacker) angeschlossen und die Anschlusskanäle dann als Mischwasserkanäle ausgeführt werden, wobei das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit zu versickern ist. Die Festlegung des Entwässerungssystems ist zwischen dem Abwasserzweckverband Kelheim und dem WWA Landshut abzustimmen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Eine Baugrunduntersuchung war laut AZV bereits erfolgt. Ergebnis ist, dass der Untergrund versickerungsfähig ist. Am 31.03.2019 fand ein Gesprächstermin zwischen AZV und Wasserwirtschaftsamt statt, in dem die Entwässerung des Baugebietes besprochen wurde. Die Ergebnisse der Besprechung wurden der Stadt Kelheim mitgeteilt, damit diese Aussagen in die weitere Planung mit aufgenommen werden konnten.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Bayerischen Landesamt für Umwelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Geogefahren: Untergrund ist nach der Gefahrenhinweiskarte für die Stadt Kelheim vermutlich aus verkarstungsfähigen Karbonaten aufgebaut, die in unbekannter Tiefe anstehen. Angaben aus Bohrungen fehlen aktuell in der Datenbank des LfU. Im Planungsgebiet verbleibt ein geringes Restrisiko für Erdfälle. — vorsorgender Bodenschutz: Angaben zu den im Bereich der überplanten Flächen vorliegenden Bodenfunktionen liegen nicht vor. Angaben zu Standortpotential für die natürliche Vegetation, Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen, Rückhaltevermögen für Schwermetalle müssen im Umweltbericht ergänzt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> — Im Zuge des weiteren Verfahrens sind hier ergänzende Aussagen und Angaben zu tätigen, damit entsprechende Angaben zu den Untergrundverhältnissen noch nachgereicht werden können. Evtl. sind zusätzliche Anforderungen im Hinblick der Bodenuntersuchungen notwendig, die dann zu beauftragen wären. — Bezüglich der Hinweise der Fachstelle zum vorsorgenden Bodenschutz wurden Ergänzungen des Umweltberichtes entsprechend den Angaben der Fachstelle vorgenommen.
<p>Landratsamt Kelheim – Fachstelle Kreisbrandrat:</p> <ul style="list-style-type: none"> — ergänzende Hinweise zum Brandschutz 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Anregungen der Fachstelle wurden zur Kenntnis genommen, waren aber nur teilweise auf Ebene der Bauleitplanung abzuarbeiten. — Die Planung der Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen ist Bestandteil der Erschließungsplanung. Im Rahmen der Durchführung der Erschließungsplanung werden die entsprechenden Richtlinien herangezogen. Die grundsätzlich hierfür erforderlichen Erschließungsflächen wurden aber bereits im Bebauungsplan ausgewiesen. — Die Planung der Versorgung des Baugebietes mit Löschwasser hat ebenfalls im Rahmen der Erschließungsplanung zu erfolgen. Hier müssen die entsprechenden Vorgaben der DIN Normen herangezogen werden. Im Hinblick auf Schaffung möglicher notwendiger Flächen für Löschwasserbehälter wurden bereits in diesem Verfahrensschritt die Stadtwerke Kelheim als zuständige Stelle für die Wasserversorgung mit herangezogen. Hierbei wurde mit den Stadtwerken abgeklärt, ob die Löschwasserversorgung ausreichend durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden kann, oder ob ein Bau von Löschwasserbehältern erforderlich wird. Das Ergebnis dieser Abklärung wurde dann beim weiteren Verfahren berücksichtigt. — Der von der Fachstelle vorgebrachte Hinweis, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht unterschreiten soll, wurde an den Fachbereich Planen und Bauen, Tiefbauamt der Stadt Kelheim, die zuständige Stelle zur Koordinierung der Erschließungsplanung, weitergegeben. Der endgültige Standort der Hydranten sowie die Entscheidung, ob Überflur- oder Unterflurhydranten zur Verwendung kommen, wird dann ebenfalls in der Erschließungsplanung festgelegt. Auch hier sind die entsprechenden DIN Normen heranzuziehen.

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 – Fachstelle staatliches Abfallrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Das südwestlich angrenzende Grundstück mit der Flur-Nr. 458, Gemarkung Kelheimwinzer, ist Teilfläche der ehemaligen Deponie KEH 4.7, Katasternummer 27300058. Aus Voruntersuchungen ist bekannt, dass in diesem Bereich auch Deponiegasvorkommen vorhanden sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Deponiegas auf Nachbargrundstücke abgedrängt wird. Diesbezüglich Bodengasuntersuchungen auf deponiespezifische Parameter durchgeführt und die Ergebnisse dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht vorgelegt werden. — Gemäß den vorliegenden Altlasten-Untersuchungen wurden Differenz- und Stufenwertüberschreitungen im Grundwasser nachgewiesen. Es liegen deutliche anthropogene Einflüsse im Grundwasser vor. Insbesondere eine Grundwasserverunreinigung bei den Parametern Arsen und Nickel wurde festgestellt. Außerdem ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich das Grundwasser großflächig deponiespezifische Schadstoffverunreinigungen aufweist. 	<ul style="list-style-type: none"> — Von der Stadt Kelheim wurde eine Bodengasuntersuchung durch das Ingenieurbüro Tauw, Regensburg, beauftragt mit folgendem Ergebnis: Die Untersuchung lieferte keine Hinweise, dass Deponiegas (Kohlendioxid und Methan) im Untergrund in das gegenständliche Untersuchungsgebiet migriert ist. Zukünftig ist auch keine Migration von Deponiegasen in das Untersuchungsgebiet zu erwarten, sofern sich nichts an der Beschaffenheit der Deponie ändert und keine Wegsamkeiten zum Baugebiet geschaffen werden. Andernfalls sind gegebenenfalls Wiederholungsuntersuchungen erforderlich. — Bezüglich der von der Fachstelle angesprochenen Grundwasserverunreinigung wurden entsprechende Aussagen auf Unterlassen einer Grundwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung, mit in den Bebauungsplan aufgenommen.
<p>Landratsamt Kelheim – Fachstelle Denkmalschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Die in dem baurechtlichen Verfahren betroffenen Flächen sind weder im Sinne des Art 6 Abs. DSCHG (Baudenkmalpflege) noch im Sinne des Art. 7 Abs. 1 DSCHG (Bodendenkmalpflege) relevant. Gegen die vorgestellte Planung bestehen seitens der unteren Denkmalschutzbehörde keine Einwände. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Fachstelle bestätigte in ihrer Stellungnahme, dass sie gegen die Planung keine Einwände vorbringt, da die im Bebauungsplanverfahren betroffenen Flächen weder im Sinne des Art. 6 DSCHG (Baudenkmalpflege) noch im Sinne des Art. 7 Abs. 1 DSCHG (Bodendenkmalpflege) relevant sind. Von Seiten der Stadt Kelheim war daher nichts Weiteres bezüglich dieses Belanges zu veranlassen.
<p>Landratsamt Kelheim – Fachstelle Gesundheitsabteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Bei der oben aufgeführten Änderung handelt es sich um eine Lückenschließung zwischen der Stadt Kelheim und dem Ortsteil Kelheimwinzer. Die Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Kelheim gesichert. Schmutzwasser wird in einem Trennverfahren der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes zugeführt. Altlast bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenwärtig nicht bekannt. Aus hygienischer Sicht besteht von Seiten des Gesundheitsamtes kein Einwand. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Fachstelle bestätigte in ihrer Stellungnahme, dass sie aus hygienischer Sicht keine Einwände gegen die Planung vorbringt. Von Seiten der Stadt Kelheim war daher nichts Weiteres bezüglich dieses Belanges zu veranlassen.

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 – Fachstelle Wasserrecht:</p> <p>— Teilbereiche liegen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem. Auf die gemäß § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG erforderliche Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB weisen wir ausdrücklich hin.</p>	<p>— Zu der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem: Erforderlich ist hierzu ein Hinweis und Berücksichtigung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Bezug auf das Hochwassermanagement wie folgt: Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Quelle: Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQ extrem dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen zu informieren. Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Donau dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr.2 WHG). Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78 c Abs. 2 WHG).</p>
<p>Landratsamt Kelheim – Fachstelle kommunale Abfallwirtschaft:</p> <p>— Hinweise zu Empfehlungen und Regelungen bzgl. Abfallentsorgung</p>	<p>— Bezüglich der Ausführungen der Fachstelle wird ausgeführt, dass sämtliche Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die geforderten Mindestbreiten nach den einschlägigen Vorschriften aufweisen und auch entsprechend ausgebaut werden. Somit war hierzu nichts Weiteres veranlasst. Alle Straßen, mit Ausnahme der Stichstraßen im östlichen Bebauungsplangebiet, sind so befahrbar, dass Müllfahrzeuge nicht wenden müssen. Bei den Stichstraßen im östlichen Plangebiet, werden im Bebauungsplan Sammelstellen für Müllgefäße vorgesehen und in der Planung aufgezeigt. Somit ist für sämtliche Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet eine ordnungsgemäße Müllentsorgung gewährleistet.</p>
<p>Landratsamt Kelheim – Fachstelle Kreisheimatpfleger:</p> <p>— Gegen die vorgestellte Planung bestehen seitens der Kreisheimatpflege keine Einwände.</p>	<p>— Es wurden keine Einwände gegen die Planung vorgebracht. Von Seiten der Stadt Kelheim war deshalb bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres erforderlich.</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 – Fachstelle Kreisstraßenverwaltung:</p> <p>— Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße KEH 38 hat gem. RAL, Linksabbiegetyp LA 2 und Rechtsabbiegetyp RA 3 und Zufahrttyp KE 3 zu erfolgen. Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 200 m zu 3 m (Anfahrtsicht) sind ganzjährig durch die Stadt Kelheim freizuhalten.</p> <p>Sollte aus Verkehrssicherheitsgründen oder durch Verkehrszunahme im Einmündungsbereich in die KEH 38 eine Veränderung oder ein Umbau (z. B. Kreisverkehr) erforderlich werden, so hat die Stadt Kelheim die entstehenden Kosten für Planung, Herstellung und Unterhalt zu tragen.</p> <p>Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr entstehen, sind der Stadt Kelheim bekannt. Etwaige Ansprüche, Forderungen gegenüber dem Landkreis werden unwiderruflich ausgeschlossen. Die neu zu erstellende Lärmschutzwand ist auf Kosten der Stadt zu errichten. Die Baulast und die Unterhaltslast dafür liegen ebenfalls bei der Stadt.</p>	<p>— Aufgrund der stetig ansteigenden Verkehrszahlen und aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte die Planung im nördlichen Bereich des Baugebietes „Röte-Erweiterung“ bezüglich der Anbindung der geplanten Ortsstraße an die Kreisstraße KEH 38 geändert werden. Anstelle der bisher vorgesehenen Einmündung mit Links- und Rechtsabbiegespuren sollte nun ein Kreisverkehr vorgesehen werden. Entsprechende Abstimmungen hatten diesbezüglich bereits mit dem Landratsamt Kelheim, Abtg. Kreisstraßenverwaltung stattgefunden mit dem Ergebnis, dass diesen planerischen Zielsetzungen der Stadt Kelheim zugestimmt werden konnte. Erforderliche Kosten in Hinblick auf die Planung, den Grunderwerb, die Baumaßnahmen sowie den Unterhalt gehen jedoch ausschließlich zu Lasten der Stadt Kelheim. Darüber hinaus wurden die geplanten Baugrundstücksflächen unmittelbar südlich der Lärmschutzeinrichtung erweitert und die Flächen bis zur Lärmschutzwand an der Dammkronen den Grundstücksflächen zugeschlagen. Die Planung war diesbezüglich zu ändern. Im Ergebnis glich sich die Stadt hier in Bezug auf Grundstücksabgrenzung sowie Pflegezugehörigkeit an die bestehenden Verhältnisse der östlich im Bestand vorhandenen Siedlungsentwicklungen an.</p> <p>Die Errichtung der erforderlichen Lärmschutzwand erfolgt auf Kosten der Stadt Kelheim. Die Baulast und der Unterhaltslast verbleiben vom Grundsatz bei der Stadt Kelheim. Die Stadt Kelheim ist jedoch aus Zweckmäßigkeitsgründen bezüglich der Unterhaltung der Lärmschutzwand bestrebt, eine gemeinsame Unterhaltungspflege mit der bereits bestehenden Lärmschutzwand zu erreichen. Gegebenenfalls ist eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadt Kelheim und dem Landratsamt Kelheim abzuschließen, in der die Details hierüber geregelt werden.</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. Immissionsschutz:</p> <p>— Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden folgende Bedenken geltend gemacht: Es ist mit einem enormen Abkürzungsverkehr durch die Verbindung der Kreisstraße mit der Kelheimwinzerstraße zu rechnen. Neben der entstehenden Wohnbebauung dürfte für weitreichende Siedlungsgebiete diese Verbindungsstraße eine potentielle Abkürzung darstellen. Sollte die Planung so beibehalten werden wird empfohlen die zu erwartende Verkehrsstärke auf dieser Straße mit ausreichender Sicherheit zu prognostizieren und diesen Abschnitt ebenfalls in das Gutachten mit aufzunehmen.</p> <p>Es erfolgt eine erstmalige Erschließung über die Kreisstraße. Dadurch wird der aktive Lärmschutz unterbrochen. Alternativen wären eine alleinige Erschließung über die Kelheimwinzerstraße, oder eine Erschließung über die Kreisstraße nach dem Wohngebiet. So könnte vorerst eine geschlossene Lärmschutzwand gewährleistet werden.</p> <p>Bei den Parzellen die erst nach Stilllegung des Fuhrunternehmens bebaut werden dürfen, ist sicherzustellen, dass nicht nur der Betrieb des Fuhrunternehmens eingestellt worden ist, sondern dass auch auf die Genehmigung verzichtet wird. Ansonsten kann sich jederzeit wieder ein Betrieb entwickeln.</p> <p>Es wird vom Sachgebiet Immissionsschutz in Absprache mit dem Bauamt ein gemeinsamer Besprechungstermin angeregt.</p>	<p>— Die Fachstelle verweist auf das erarbeitete Schallschutzgutachten und bringt Bedenken zur Verkehrsanbindung an die KEH 38 vor. Ebenso werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen angeregt: Zur Verkehrsanbindung an die KEH 38: Die verkehrliche Anbindung ist aus Gründen und Anforderungen des zukünftigen Verkehrs zwingend notwendig. Eine Anschlussstelle an die Kreisstraße ist bereits vorgesehen. Insgesamt ist der zukünftig zu erwartende Verkehr leistungsfähig im Stadtgebiet zu ordnen und zu verteilen. Auf die Anbindungsstelle kann keinesfalls verzichtet werden. Dies entspricht im Übrigen bereits den Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.</p> <p>Zum Lärmschutz: Entlang der Kreisstraße sind bereits aktive Lärmschutzmaßnahmen errichtet. Diese reichen aus Osten bis zur geplanten Anbindung an die Umgehungsstraße und werden Richtung Westen soweit erforderlich ausgebaut und erweitert. Unzumutbare Auswirkungen durch den Verkehrslärm der KEH 38 sind nicht gegeben.</p> <p>Zur angrenzenden Gewerbenutzung: In der Planung sind Auflagen und Aussagen hinsichtlich der Wohnnutzung am bestehenden Gewerbegebiet bereits getroffen. Angemerkt wird in diesem Zusammenhang, dass die Stadt Kelheim langfristig mit einer Umnutzung der bis dato ausgeübten gewerblichen Nutzung in Richtung Westen plant. Hierzu haben bereits Abstimmungsgespräche mit dem ansässigen Betrieb stattgefunden, der nur noch eine gewerbliche Nutzung auf begrenzte Zeit ausübt und anschließend die betriebliche Nutzung am Standort beabsichtigt stillzulegen. Daher kann sich im unmittelbaren Anschluss an den jetzigen Rand der Wohnbebauung nach Westen noch eine weitere Siedlungsentwicklung für wohnliche Nutzungen anschließen.</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 – Fachstelle Straßenverkehrsrecht:</p> <p>— Um die Sicherheit des Verkehrs aufrecht zu erhalten, muss entlang der KEH 38 eine Linksabbiegerspur und ggf. eine Rechtsabbiegerspur errichtet werden.</p> <p>Die Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 200 m zu 3 m (Anfahrtsicht) sind ganzjährig durch die Stadt Kelheim freizuhalten.</p> <p>Auf Höhe des neu geplanten Baugebietes bzw. entlang der KEH 38 ist eine Lärmschutzwand zu errichten.</p>	<p>— Aufgrund der stetig ansteigenden Verkehrszahlen und aus Gründen der Verkehrssicherheit, sollte die Planung im nördlichen Bereich des Baugebietes „Röte-Erweiterung“ bezüglich der Anbindung der geplanten Ortsstraße an die Kreisstraße KEH 38 geändert werden. Anstelle der bisher vorgesehenen Einmündung mit Links- und Rechtsabbiegespuren sollte nun ein Kreisverkehr vorgesehen werden. Entsprechende Abstimmungen hatten diesbezüglich bereits mit dem Landratsamt Kelheim, Abtg. Kreisstraßenverwaltung stattgefunden mit dem Ergebnis, dass diesen planerischen Zielsetzungen der Stadt Kelheim zugestimmt werden konnte. Erforderliche Kosten in Hinblick auf die Planung, den Grunderwerb, die Baumaßnahmen sowie den Unterhalt gehen jedoch ausschließlich zu Lasten der Stadt Kelheim. Entlang der Kreisstraße sind bereits aktive Lärmschutzmaßnahmen errichtet. Diese reichen aus Osten bis zur geplanten Anbindung an die Umgehungsstraße und werden Richtung Westen soweit erforderlich ausgebaut und erweitert. Unzumutbare Auswirkungen durch den Verkehrslärm der KEH 38 sind nicht gegeben.</p>
<p>Landratsamt Kelheim – Fachstelle Naturschutz:</p> <p>— Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Der Bebauungsplan zeigt keine wesentlichen Verschlechterungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan, somit ist auch kein weiterer Ausgleich zu erbringen.</p>	<p>— Die Fachstelle erhebt in ihrer Stellungnahme keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Es ist gemäß der Stellungnahme auch kein weiterer Ausgleich zu erbringen, so dass von der Stadt Kelheim bezüglich der Belange des Naturschutzes nichts Weiteres veranlasst war.</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 – Fachstelle Städtebau:</p> <p>— Aus städtebaulicher Sicht bestehen Bedenken. Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 beinhaltet folgende städtebauliche Grundkonzeption: Östlich der Haupteinfahrungsanlage zwischen Kreisell und Umgehungsstraße ist eine kleinteilige Bebauung als Weiterführung des östlich gelegenen Baugebietes festzustellen. Westlich der Erschließungsstraße ist Geschosswohnungsbau mit bis zu vier Vollgeschossen als zwingende Höhenentwicklung festgesetzt. Als äußere Rahmenbedingungen sind das bereits angesprochene östliche Baugebiet (Einfamilienwohnhäuser), im Norden die lärmintensive Umgehungsstraße und im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt sind, vorhanden. Die Festsetzung von kleinteiligen Bauparzellen zum östlichen Bestand als städtebaulich sinnvolle Weiterführung ist nachvollziehbar. Die Anordnung von Geschossbauten mit bis zu vier Geschossen im direkten Anschlussbereich zu zukünftig gewerblichen Flächen kann aus städtebaulicher Sicht nicht akzeptiert werden. Die Anordnung des Bereichs mit der größten städtebaulichen Dichte (höchste Gebäude und höchste Bewohnerdichte) in dem Bereich mit dem zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotential ist zu überdenken. Wesentlich sinnvoller wäre es zum Beispiel im Bereich der Schallschutzwand im nördlichen Deckblattbereich eine massivere Bebauung zuzulassen. Hier könnten Gebäuderiegel geschlossen mit einer Norderschließung und einer Orientierung der Freibereiche nach Süden zu einer Gesamtverbesserung der Lärmproblematik für das Baugebiet nützlich sein. Die Anordnung der Baukörper würde nicht willkürlich erfolgen, sondern hätte einen städtebaulichen Hintergrund.</p> <p>— Die im WA 5 geplanten dreigeschossigen Doppelhaushälften mit Orientierung zu den zukünftigen gewerblichen Flächen sind ebenfalls als städtebaulich fraglich zu bewerten. Der Hintergrund der strengen Festsetzung mit Baulinien auf den Parzellen Nr. 089 bis 098 ist nicht erkennbar.</p>	<p>— Zur baulichen Grundkonzeption: Das Gebiet ist im Hinblick der zukünftigen Entwicklung gegliedert und baustrukturell differenziert angeordnet. Die Anordnung der verdichteten Bereiche ist Richtung Westen vorgesehen. Hier sind im Anschluss an die Verkehrsanbindung zur KEH 38 die günstigsten Voraussetzungen zu beurteilen. Die Errichtung der Flächen der Geschosswohnungsbauten ist dabei nicht am Stadtrand sinnvoll, da hier aufgrund der Geschosshöhe Überschreitungen in den oberen Geschossen der Verkehrslärmbelastung der KEH 38 vorherrschen würden. Darüber hinaus wird städtebaulich die Anordnung am zukünftigen Kreisverkehr an der Kelheimwinzerstraße mit einer baulichen Verdichtung, auch zur Integration von Geschäften zur Nahversorgung, für Arztpraxen, Büroflächen o. ä. am sinnvollsten beurteilt. Die Bebauungsdichte sowie die Entwicklung der Massivität der Bebauung wird dann zum endgültigen Stadtrand wieder reduziert. Festzuhalten ist darüber hinaus, dass von Seiten der Stadt Kelheim von der 4-geschossigen Bebauung abgesehen wurde und ausschließlich eine maximal 3-geschossige bauliche Entwicklung geplant wird. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass in Vorabstimmung mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung, für die Zukunft geänderte Voraussetzungen vorherrschen und auch diese Flächen angemessen nachverdichtet werden können. Diese Entwicklung kann sich dann auch Richtung Westen noch zur Wohnnutzung erstrecken.</p> <p>Auf eine Nachverdichtung mit einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden ist hinzuwirken.</p> <p>— Bezüglich des Einwandes der Fachstelle, dass die geplanten Geschosswohnungsbauten im direkten Anschlussbereich zu zukünftig gewerblichen Flächen orientiert sind, ist festzustellen, dass die Stadt Kelheim nicht an einer Ausweisung von Gewerbeflächen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan westlich angrenzend an die Bereiche WA 5 und WA 6 des Planungsgebietes Röte-Erweiterung festhalten wird. Vielmehr ist geplant, die Flächen für eine zukünftige Wohnbebauung umzuwidmen. Dies steht in Einklang mit den Vorstellungen des westlich angrenzenden Grundstückseigentümers, der für die nächsten Jahre plant die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück einzustellen und die Flächen für eine zukünftige Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Auch für die Grundstücksflächen nördlich angrenzend an die derzeitige Lagerplatznutzung, ist für die Zukunft eine Wohnnutzung vorgesehen. Auch aus diesem Grund wurde an dem Konzept des Bebauungsplanes, der im südwestlichen Plangebiet eine massivere Wohnnutzung durch Geschosswohnungsbau und im nordwestlichen Plangebiet eine Bebauung Doppelhäusern vorsieht, festgehalten.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
— Hinweise zu planlichen Darstellungen	<p>— Die Empfehlungen und Hinweise konnten größtenteils entsprechende Berücksichtigung finden. Im weiteren Verfahren wurden diesbezüglich zu den einzelnen Punkten noch ergänzende oder geänderte Aussagen getroffen wie folgt:</p> <p>— 1. Die Nutzungsschablone für den Bereich WA 3 wurde dahingehend abgeändert, dass für die Parzelle 040 eine zwingende Bebauung II/III, entsprechend der planlichen Darstellung im Bebauungsplan festgesetzt wurde.</p> <p>— 2. Der im Bebauungsplan als Grünweg festgesetzte Weg ist ausschließlich für den Fußgänger- und Fahrradverkehr im Baugebiet vorgesehen. Es wird aus diesen Gründen auch nur ein für diesen Verkehrszweck geeigneter Ausbau erfolgen. Eine Erschließung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von Westen her ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Verkehrsberuhigung des Baugebietes nicht vorgesehen. Den Landwirten ist zuzumuten, dass sie ihre an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von Osten, über die Zaunkönigstraße und den Winzerweg Fl.Nr. 1795 /2 der Gemarkung Kelheim und Fl.Nr. 426/2 der Gemarkung Kelheimwinzer anfahren.</p> <p>— 3. Für das rote Symbol „Parkplatzflächen“ wurde im Bebauungsplan und den planlichen Festsetzungen eine entsprechende Erläuterung aufgenommen.</p> <p>— 4. Baumstandorte im öffentlichen Raum werden zukünftig vorrangig an den Nordgrenzen der Bauparzellen angeordnet, um Konflikte bei möglicher Verschattung zu minimieren.</p> <p>— 5. Die fehlenden Höhenbezugspunkte wurden im B-Plan ergänzt.</p> <p>— 6. Das Symbol „Private Verkehrsfläche“ wurde dahingehend ergänzt, dass hier nur straßenseitig eine Einfriedung erfolgen darf. Zu den Nachbargrundstücken müssen die normalen Regelungen für Einfriedungen gelten.</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 – Fachstelle Bauplanungsrecht:</p> <p>— Hinweis oder Anregungen bezüglich der Abstandsflächenregelung unter Ziffer 4.2: Die textlichen Festsetzungen sollten so formuliert sein, dass sofort und unmissverständlich klar ist, was festgesetzt ist. Bei den Wohngebäuden WA-1 bis WA-4 gilt die Bayerische Bauordnung zu den äußeren Grundstücksgrenzen. Was sind äußere Grundstücksgrenzen? Wo ist der Unterschied von äußeren Grundstücksgrenzen und die normalen Grundstücksgrenzen? Wenn nichts anderes angegeben ist, gilt für die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden dann ebenfalls der Art. 6 BayBO für diesen Bereich. War das so gemeint? Bitte klarer formulieren.</p> <p>Die Abstandsflächenverkürzung in den Bereichen für die Bereiche WA-5 und WA-6 ist nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO möglich, solange nicht auf 0 reduziert wird. Neben den überbaubaren Flächen sind auch festgesetzte Wandhöhen maßgeblich. Art. 6 BayBO ist eine nachbarschützende Vorschrift, die gesunde Wohnverhältnisse bezüglich der Belichtung, Belüftung, Sozialabstand sicherstellen soll. Die Reduzierung der Abstandsflächen schränkt dieses ein. In der Begründung zum Bebauungsplan sollte die Einschränkung entsprechend abgearbeitet werden. Es wird lediglich die Möglichkeit der Verkürzung festgestellt, jedoch nicht warum die Einschränkung nachbarschützender Rechte hier vertretbar ist.</p>	<p>— Die Formulierung zum Abstandsflächenrecht konnte entsprechend angepasst werden. Aufgrund der Anregung der Fachstelle wurde bei der textlichen Festsetzung 4.2.1 „Wohngebäude WA 1 bis WA 4“ die Formulierung wie folgt neu gefasst: Die Abstandsflächen sind gemäß der Regelung des Art. 6 BayBO nachzuweisen.</p> <p>Für den verdichteten Bereich des WA-5 bis WA-6 gilt folgende Regelung: Für den Bereich der Grundstücke des WA-5 bis WA-6 gelten gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/ Baulinien).</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>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg:</p> <p>— Keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen Es ist anzumerken, dass im Planungsbereich des Bebauungsplanes eine nicht übertragene Umlegung beschlossen wurde. Aufgrund der geänderten Planungen müssen alle Dokumente (z. B. Bestandskarte, Bestandsverzeichnis, Wertermittlung, Umlegungsplan,...) an die neuen Gegebenheiten angepasst werden. In Ihrer Aufstellung des Planungsgebietes wurde die Fl.Nr. 295 der Gemarkung Kelheimwinzer übersehen. Zudem sollte man überdenken, ob die Fl.Nr. 240/2 der Gemarkung Kelheimwinzer aufgrund der geänderten Planung im nördlichen Bereich entlang der Kreisstraße aufgeführt werden sollte.</p>	<p>— Bei dem Fehlen der Flurnummer 295 der Gemarkung Kelheimwinzer in den Aufstellungsunterlagen handelte es sich um einen Schreibfehler. Statt den Flurnummern 295 und 298 wurde versehentlich zweimal die Flurnummer 298 genannt. Die Fl.Nr. 295 der Gemarkung Kelheimwinzer wurde in den Verfahrensunterlagen, dem Beschluss über die Billigung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie in den künftigen Bekanntmachungen und sonstigen Unterlagen ergänzt. Bezüglich der Fl.Nr. 240/2 Teilfläche der Gemarkung Kelheimwinzer (Teilfläche der KEH 38) wurde aufgrund der geänderten Planung im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes entlang der Kreisstraße entschieden, diese sowohl in das Bebauungsplanverfahren als auch in das Umlegungsverfahren miteinzubeziehen. Analog wurde die Fl.Nr. 363/7 Teilfläche der Gemarkung Kelheimwinzer (ebenfalls Teilfläche der KEH 38) mit in die Verfahren aufgenommen. Die Fl.Nrn. 240/2 Teilfläche und 363/7 Teilfläche der Gemarkung Kelheimwinzer (Teilflächen der Kreisstraße KEH 38) wurden in den Verfahrensunterlagen, dem Beschluss über die Billigung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, den Anordnungsbeschluss der Umlegung, den Umlegungsbeschluss sowie in den künftigen Bekanntmachungen und sonstigen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren und zum Umlegungsverfahren ergänzt.</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>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg:</p> <p>— Keine Einwände, jedoch Hinweis, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die wohnliche Nutzung nicht beeinträchtigt werden darf. Zudem sind Lärm- und Geruchsemissionen aus der guten landwirtschaftlichen Praxis zu tolerieren. Zum Beispiel muss auch auf bisher rein mineralisch gedüngten Flächen zukünftig mit der Ausbringung organischen Düngers gerechnet werden.</p>	<p>— Durch die zukünftig an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzende Wohnnutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nicht tangiert. Dass jedoch im Baugebiet mit Einflüssen aus der Landwirtschaft gerechnet werden muss, darauf wurde in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Nummer 8.2 bereits hingewiesen. Um zukünftige Konflikte zu vermeiden, wurden außerdem von der Stadt Kelheim im Grenzbereich der Bauflächen zu den landwirtschaftlichen Flächen die Pflanzung von Gehölzgruppen und Bäumen eingeplant, die eine Zäsur der Wohnnutzung von der landwirtschaftlichen Nutzung bewirken sollen. Diese Pflanzungen sind von den zukünftigen Bauherren umzusetzen. Die Stadt Kelheim wird dies im Rahmen der Einreichung der Bauanträge, die mit entsprechenden Freiflächengestaltungsplänen zu versehen sind, überwachen. Auf die Tolerierung von Lärm- und Geruchsemissionen, die bei einer landwirtschaftlichen Nutzung von Flächen entstehen können, durch die einzelnen Bewohner des zukünftigen Baugebietes, kann die Stadt Kelheim im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht einwirken. In der Praxis ist es aber überwiegend so, dass die zukünftigen Bauherren die Lage der Baugrundstücke vorher einsehen können und so über die angrenzende Landwirtschaft informiert sind und diese auch akzeptieren. Dies wird überwiegend positiv empfunden und begrüßt, dass keine weitere Bebauung in der Nachbarschaft erfolgt. Der Stadt Kelheim sind in ihrem Stadtgebiet keine Fälle bekannt, bei denen das Aneinandergrenzen von Wohnbauflächen und landwirtschaftlichen Flächen zu größeren Problemen geführt hätte.</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>Bayerischer Bauernverband:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Emissionen und Immissionen: Der Geltungsbereich ist im Norden, Westen und Süden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Wie in der Begründung des BBP/GOP Nr. 88 Röte auf Seite 23 und 8.2 und in der Begründung zum FNP D 27 und LP D 27 auf Seite 6 unter 5.2 bereits aufgeführt, können nutzungsbedingte Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch auftreten. Die Bauwerber sind darauf aufmerksam zu machen, dass Arbeiten auf landwirtschaftlichen Flächen auch an Sonn- und Feiertagen durchgeführt werden können. — WA 5 Randbepflanzung: In diesem Bereich ist geplant, die Wohnbebauung durch Gehölzgruppen und Einzelgehölze zur landwirtschaftlichen Fläche hin abzugrenzen. Es ist darauf zu achten, dass die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwurf oder Wurzelwerk beeinträchtigt werden. Die Pflege bzw. der Rückschnitt muss im Aufgabenbereich der Stadt Kelheim liegen. Bei der Planung muss darauf geachtet werden, dass der Abstandstreifen zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Fläche breit genug ist, damit es zu keiner Problematik bezüglich der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln zwischen Landwirt und Bauwerber kommt. 	<ul style="list-style-type: none"> — Zu Emissionen und Immissionen: Wie die Fachstelle richtigerweise anführt, hat die Stadt Kelheim in der Begründung zum Flächennutzungs-/Landschaftsplan unter den genannten Nummern bereits darauf hingewiesen, dass nutzungsbedingte Belastungen durch eine landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke auftreten können. Durch diese Hinweise werden Planer und Bauherren ausreichend über die Situation informiert. Die Stadt Kelheim kann ansonsten lediglich nur noch die Bauherren bei Einreichung eines Bauantrages auf diese Situation konkret hinweisen. Einen weiteren Einfluss auf ausreichende Information von zusätzlichen Käufern hat die Stadt Kelheim nicht, da die zukünftigen Baugrundstücke in Privatbesitz sind und auch von privat verkauft werden. — Zu WA 5 Randpflanzung: Die Pflege der im Bebauungsplan am westlichen Rand festgesetzten Randbepflanzung durch Gehölzgruppen und Bäume kann nicht durch die Stadt Kelheim übernommen werden, da es sich hier um private Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken handelt. Die Stadt Kelheim hat auf diese Flächen und auf die Pflege der Bepflanzung deshalb keinen Zugriff. Es ist auch nicht beabsichtigt hier eine öffentliche Fläche festzusetzen, da eine Pflege in der Praxis nicht umsetzbar wäre. Der Gehölzstreifen, der mit einer Breite von ca. 3 m auszubilden ist, wird von Seiten der Stadt Kelheim als ausreichend breit beurteilt, um hier keine Probleme zwischen Landwirten und Bauwerbern entstehen zu lassen. Die Stadt Kelheim wird versuchen, die Umsetzung des Gehölzstreifens jedoch im Rahmen der Einreichung der Bauanträge, die mit entsprechenden Freiflächengestaltungsplänen zu versehen sind, zu überwachen.
<p>Deutschen Telekom Technik GmbH:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweise zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Stellungnahme der Telekom Technik GmbH wurde zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde entsprochen. Sämtliche Hinweise wurden in der Planung berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde auf Seite 21 unter der Nummer 7.5 entsprechend den Hinweisen ergänzt.
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweise zur Versorgung des Planbereichs mit Infrastruktur der Vodafone Kabel Deutschland GmbH 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Stadt wird sich bei Interesse im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig mit dem Team Neubaugebiete Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, so wie mit allen anderen Spartenägern, zur Besprechung einer koordinierten Erschließung und zur Klärung aller Fragen in Verbindung setzen.

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 GmbH & Co.KG:</p> <p>— Seitens der Stadtwerke Kelheim werden drei Lokationen für das Aufstellen von Trafostationen benötigt. Des Weiteren müssen mehrere Kabelverteiler aufgestellt werden.</p> <p>Für die Wasserversorgung benötigt die Stadtwerke Kelheim die Möglichkeit einen Wasserzählerschacht zu setzen. (Für TS & WZ insges. ca. 50 m²).</p> <p>Eigenverantwortlicher Breitbandausbau durch die Stadtwerke Kelheim.</p> <p>Lt. Strom- und Wassermeister sollen wir je Trafostation 6 m x 5 m einplanen und für den WZ-Schacht 5 m x 3 m. Somit sind die angegebenen 50 m² nicht mehr aktuell und müssen durch 105 m² ersetzt werden.</p>	<p>— Sämtliche Hinweise wurden in der Planung berücksichtigt Die entsprechenden Planzeichen für die Trafostationen bzw. für den Wasserzählerschacht wurden in Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter der Nummer 7.2., 7.4 und 7.5 durch das mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüro Komplan, ebenfalls entsprechend den Hinweisen ergänzt.</p> <p>Die Stadt Kelheim wird sich im Rahmen der Erschließungsplanung mit allen Spartenträgern, so auch mit der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG, Hallstattstraße 15, 93309 Kelheim zur Besprechung einer koordinierten Erschließung und zur Klärung aller Fragen in Verbindung setzen.</p>
<p>Private Stellungnahme 1:</p> <p>— nach Einsicht des Vorentwurfs haben wir Bedenken gegen die Planung. Leider wurde dabei in keinster Weise Rücksicht auf uns als unmittelbare Nachbarn genommen.</p> <p>Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass drei Wohneinheiten mit drei Stockwerken (Mindestgesamthöhe von 9 m) in unseren Wohnbereich geplant sind.</p> <p>Trotz Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze wird dann unsere Lebensqualität erheblich eingeschränkt. Das komplette Grundstück, einschließlich Wohnhaus kann von den oberen Wohnungen eingesehen werden.</p> <p>Eine Wertminderung unseres Grundstückes nebst Wohnhaus wäre außerdem die Folge. Warum können die Wohneinheiten nicht auf Ein- oder Zweistöckwerke begrenzt bzw. eine andere Bauform gewählt werden?</p> <p>Für eine Änderung bzw. Einarbeitung unserer Einwände wären wir Ihnen sehr dankbar!</p>	<p>— Im Hinblick der vorliegenden Aussagen und Befürchtungen der Familie, hat im Rathaus der Stadt Kelheim diesbezüglich ein Abstimmungsgespräch mit der Familie stattgefunden. Dabei wurde der Familie die Bauleitplanung, sowie die angedachte Entwicklung der Stadt in Richtung Westen erörtert mit dem Ergebnis, dass einerseits ein Bestandsschutz auf Ihrem Grundstück gewährleistet ist, andererseits, solange die aktuelle gewerbliche Nutzung auf Ihrem Grundstück aufrechterhalten bleibt, die Wohnnutzung im angrenzenden Baugebiet Röte-Erweiterung erst nach Aufgabe der Gewerbenutzung aufgenommen werden darf.</p> <p>Im Weiteren besteht dann vorbehaltlich einer städtischen Planungsentscheidung auch auf den Flächen der Familie die Möglichkeit einer Nutzungsänderung in ein Allgemeines Wohngebiet mit einer damit verbundenen Nachverdichtungsmöglichkeit. Weiterhin wird die Stadt Kelheim in dem an das Grundstück der Familie angrenzenden Bereich WA 6, die teilweise geplante Geschossigkeit von 4 Geschossen zurückgenommen und auf 3 Geschosse reduzieren.</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>Private Stellungnahme 2:</p> <p>— Der jetzige Röteweg dient auch den landwirtschaftlichen Nutzflächen, die Anbindung der westlichen landwirtschaftlichen Flächen an die neue Verbindungsstraße (Umgehung – Kelheimwinzerstraße) wird durch den Grüngürtel unterbrochen. Eine Anbindung in der jetzigen Form wäre ausreichend. So das der Röteweg aus Richtung Kelheimwinzer anzufahren ist, da diese Flächen von den Landwirten aus Kelheimwinzer bewirtschaftet werden. Ich bitte dies zu berücksichtigen.</p>	<p>— Die Aussagen beziehen sich auf die Aufrechterhaltung der Wegenutzung eines Teilbereiches des Röteweges für den landwirtschaftlichen Verkehr. Im Hinblick der weiteren Nutzung und Entwicklung dieses Stadtteilbereiches, wird für die Zukunft eine landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr aufrechterhalten und zu Gunsten der städtischen Entwicklung für Wohnen und im Weiteren in Richtung Westen auch für Gewerbe vorgehalten. Landwirtschaftlicher Verkehr wird dann nicht mehr anfallen, so dass der Röteweg im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als Feldweg seine Bedeutung verliert und einem Geh- und Radweg eingebettet in eine öffentliche Grünfläche weichen kann. Im Bereich von der neuen Verbindungsstraße (Kelheimwinzerstraße – KEH 38) nach Westen, kann der Röteweg in der bisherigen Form und Ausbaubreite erhalten bleiben und zusätzlich zu seiner Nutzung als Feldweg ebenfalls als Geh- und Radweg genutzt werden. Diese Nutzung, die der Erschließung der westlich an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient, kann voraussichtlich bis zum Zeitpunkt der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zugunsten einer baulichen Nutzung aufrecht erhalten bleiben. Die an die Wegefläche angrenzende geplante Grünfläche bleibt aber trotzdem wie vorgesehen im Bebauungsplan enthalten und soll dann auch zu gegebener Zeit umgesetzt werden.</p>
<p>Private Stellungnahme 3:</p> <p>— Insgesamt betrachtet halte ich die geplanten Änderungen für sinnvoll und bewerte die geplante Neufassung/Überarbeitung als positiv. Einwendungen habe ich lediglich gegen die vorgesehene viergeschossige Bebauung im südwestlichen Teil des Planungsgebietes. Im konkreten Fall wird dieser verdichteten Bauweise meines Erachtens durch die geplante dreigeschossige Bebauung ausreichend Rechnung getragen. Eine darüber hinaus gehende viergeschossige Bebauung lehne ich aber ab.</p>	<p>— Die Einwände beziehen sich auf den Teilbereich des Geschosswohnungsbaus des WA-6. Hierzu ist festzuhalten, dass im WA 6 überwiegend 3-geschossige bauliche Entwicklungen zu tragen kommen und nur auf 2 Parzellen 4 Geschosse geplant sind. Aufgrund der Anregung der Fachstelle Städtebau und des vorliegenden Einwandes wurde jedoch von Seiten der Stadt Kelheim von der Planung einer 4-geschossigen Bebauung abgesehen und ausschließlich eine maximal 3-geschossige bauliche Entwicklung geplant.</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 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Regierung von Niederbayern:</p> <p>— Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nicht entgegen. Aus Sicht der Regierung ist aufgrund der abgelaufenen und zu erwartenden Bevölkerungszunahme anzunehmen, dass die Planung bedarfsgerecht im Sinne des LEP ist. Die Planunterlagen sollten diesbezüglich aber überarbeitet werden, weil sich dies nicht aus denselben ergibt. Es bleibt zu hoffen, dass mit dem Deckblatt die seit zwei Jahrzehnten vorhandenen Baurechte in eine solche Form gegossen werden, dass das Baugebiet zeitnah und ohne größere Lücken zweckentsprechend genutzt werden kann und auch die aus dem demographischen Wandel resultierende geänderte Bedürfnislage auf dem Wohnungsmarkt bedient werden kann.</p>	<p>— Eine Überarbeitung der Planunterlagen, insbesondere der Begründung zum Deckblatt Bebauungsplan bezüglich des Bedarfes und der Bedienung des Marktes war erforderlich und erfolgte. Die Nr. 3.3 der Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p>
<p>Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht:</p> <p>— Für diesen Geltungsbereich besteht zwar kein Altlastenverdacht, jedoch ist wie in der Begründung aufgeführt, das Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen belastet. Diese Altlastenproblematik wurde in der vorgelegten Begründung zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Belange des staatlichen Abfallrechts: Hinsichtlich einer Nutzungsänderung ist für die beabsichtigte Folgenutzung zu berücksichtigen, dass durch die hohe deponiespezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser auch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen, eine entsprechende Schadstoffbelastung aufweisen kann. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist. Auch dies wurde nach derzeitigem Kenntnisstand, in den vorgelegten Unterlagen zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>— Die Fachstelle stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass obwohl im Planungsgebiet selbst keine Altlast bekannt ist, es durch eine großflächig bestehende Grundwasserverunreinigung durch umliegende Altlasten, trotzdem auch zu Belastungen oder Verunreinigungen im Planungsgebiet (z. B. durch Aushubmaßnahmen im Grundwasserschwenkungsbereich) kommen kann.</p> <p>Die Fachstelle bestätigt der Stadt Kelheim aber in ihrer Stellungnahme auch, dass sowohl die bestehenden Grundwasserverunreinigungen als auch die möglichen Verunreinigungen des Oberbodens durch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwenkungsbereich, ausreichend in den Bebauungsplanunterlagen dokumentiert und abgearbeitet ist.</p> <p>Von Seiten der Stadt Kelheim war deshalb bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres mehr veranlasst.</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>Landratsamt Kelheim, Wasserrecht:</p> <p>— Auf die gemäß § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG erforderliche Abwägung nach § 1 Abs. 7 WHG wird nochmals ausdrücklich hingewiesen (s. auch Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenereignisse in der Bauleitplanung des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz und des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr).</p>	<p>— Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Der Wasserspiegel liegt dann bei ca. 345,00 m ü. NN. wodurch die Wassertiefe bis zu 2,00 m beträgt. Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen. Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden. Angaben zum Grundwasserstand können nicht gegeben werden. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine belastbare Einschätzung, ob die Tiefgeschosse im Grundwasserschwankungsbereich liegen und damit fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden sollten, kann nicht getroffen werden. 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. Etwaige Hochwasserschutzanlagen befinden sich entlang der Donau, jedoch nicht im Geltungsbereich oder in dessen unmittelbaren Umgebung. Eine Behinderung dieser 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 durch den genannten Wasserspiegel von 345,00 m ü. NN. mit eindringendem Wasser bis zum Erdgeschoss 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. Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Die meisten Trafostationen wurden außerhalb der Gefahrenflächen positioniert. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Kultureinrichtungen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht betroffen.</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>Durch die oben genannten Erkenntnisse beim vorliegenden Vorhaben und durch die im Bebauungsplan getätigten Festsetzungen und Hinweise, kann eine Bebauung des Planungsgebietes entsprechend des Entwurfs durchgeführt werden.</p> <p>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.</p>
<p>Landratsamt Kelheim, Bauplanungsrecht:</p> <p>— Die Abstandsflächen werden in den Bereichen für die WA-5 und WA-6 nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BauBO möglich, solange nicht auf 0 reduziert wird. In den Festsetzungen ist als Rechtsgrundlage dafür Art. 6 Abs. 3 BayBO angegeben. Neben den überbaubaren Flächen sind auch festgesetzte Wandhöhen maßgeblich. Art. 6 BayBO ist eine nachbarschützende Vorschrift, die gesunde Wohnverhältnisse bezüglich der Belichtung, Belüftung, Sozialabstand sicherstellen soll. Die Reduzierung der Abstandsflächen schränkt dieses ein. In der Begründung zum Bebauungsplan ist diese Einschränkung nicht entsprechend abgearbeitet. Es wird lediglich die Möglichkeit der Verkürzung festgestellt, jedoch nicht, warum die Einschränkung nachbarschützender Rechte hier vertretbar ist.</p>	<p>— Aufgrund des Hinweises der Fachstelle auf die hierfür aktuell geltende Rechtsgrundlage für die Verkürzung der Abstandsflächen wurde bei der textlichen Festsetzung Nr. 4.2.1 die Rechtsgrundlage geändert.</p> <p>Die Begründung Nr. 6.4 wurde ebenfalls überarbeitet. Auch hier wurden die Aussagen auf die betreffende Rechtsgrundlage ausgerichtet und entsprechend erläutert.</p> <p>Weiterhin wurde die Begründung unter Nr. 6.4 bezüglich einer erforderlichen Begründung ergänzt.</p>
<p>Landratsamt Kelheim, Kreisstraßenverwaltung:</p> <p>— Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße KEH 38 erfolgt mittels eines Kreisverkehrsplatzes. Die Kosten sind von der Stadt Kelheim zu tragen.</p> <p>Beim Neubau der Kreisstraße wurde bereits die Fahrbahn für eine Abbiegespur verbreitert. Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr entstehen, sind der Stadt Kelheim bekannt. Etwaige Ansprüche, Forderungen gegenüber dem Landkreis Kelheim werden unwiderruflich ausgeschlossen.</p> <p>Die neu zu erstellende Lärmschutzwand ist auf Kosten der Stadt Kelheim zu errichten. Die Baulast und die Unterhaltslast dafür liegen ebenfalls bei der Stadt.</p> <p>Vor Baubeginn sind die Pläne für Kreisverkehrsplatz auf der Kreisstraße KEH 38 der Tiefbauleitung des Landratsamtes Kelheim zur Zustimmung vorzulegen. Notwendige Änderungen hat die Stadt Kelheim zu veranlassen.</p>	<p>— Die Kosten für die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes sind von der Stadt Kelheim als Verursacher der Planung zu tragen. Dies ist bekannt und wurde bereits im persönlichen Gespräch mit der Kreisstraßenverwaltung abgestimmt.</p> <p>Bezüglich der Emissionen und Immissionen wurde auf die von der Stadt Kelheim beauftragte schalltechnische Begutachtung verwiesen. Hier wurde der Sachverhalt ausführlich ausgeführt. Auch die Errichtung der neu zu errichtenden notwendigen Lärmschutzwand ist darin geregelt. Die Kosten hierfür sowie die Kosten für Bau- und Unterhaltslast sind von der Stadt Kelheim zu tragen.</p> <p>Die Pläne für den Kreisverkehrsplatz auf der KEH 38 werden zu gegebener Zeit rechtzeitig mit der Tiefbauleitung des Landratsamtes Kelheim abgestimmt und der Fachstelle zur Zustimmung vorgelegt.</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>Landratsamt Kelheim, Gesundheitsabteilung:</p> <p>— Aus hygienischer Sicht sind von Seiten des Gesundheitsamtes seit der letzten Stellungnahme keine hygienischen Änderungen aufgetreten. Es wird auf die Stellungnahme vom 06.08.2020 verwiesen.</p>	<p>— Auch in der Stellungnahme vom 06.08.2018 bringt die Fachstelle keine Einwände vor, sondern sie verweist lediglich auf die bestehende Ver- und Entsorgungssituation sowie auf die Altlastensituation in diesem Bereich.</p> <p>Von Seiten der Stadt Kelheim war deshalb bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres mehr veranlasst.</p>
<p>Landratsamt Kelheim, kommunales Abfallrecht:</p> <p>— Auf der Hauptverbindungsstraße zwischen Kreisverkehr Umgehungsstraße und Kreisverkehr Kelheimwinzerstraße ist die geforderte Mindest-Durchfahrtsbreite von 3,55 m (DGUV 214-033) nicht gegeben. Bei der geplanten Baumreihe in der Mitte der Verbindungsstraße – wie auch grundsätzlich bei allen Baumpflanzungen im ganzen Baugebiet – ist dauerhaft eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand zu gewährleisten.</p> <p>Vorsorglich weisen wir noch auf folgendes hin: Der Planungsabschnitt WA-6 ist für Müllfahrzeuge nicht anfahrbar (Privatweg, Stichstraße ohne Wendemöglichkeit). Dort sind – im Gegensatz zum östlichen Bereich (Stichstraße) – keine Sammelplätze für Müllgefäße berücksichtigt bzw. eingeplant worden.</p> <p>Der Planungsabschnitt WA-5 ist für im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge nicht komplett anfahrbar. Die Zufahrten verfügen zwar über eine Breite von jeweils 4 m werden allerdings in ihrem weiteren Verlauf durch die angelegten Parkplätze in den Kurvenradien verengt und auf eine Fahrbahnbreite von 2,50 m reduziert. Auch dort sind die an anfahrbaren Stellen Sammelplätze in ausreichender Größe einzuplanen.</p>	<p>— An der geplanten Straßenbreite von 3,25 m auf der Hauptverbindungsstraße zwischen Kreisverkehr Umgehungsstraße und Kreisverkehr Kelheimwinzerstraße, sowie an der Breite von 2,25 m für den Geh- und Radweg und 2 m für die Bepflanzung wurde festgehalten. Eine Verbreiterung der Straße auf 3,55 m ist aufgrund fehlender Grundstücksfläche nicht möglich. Die von der Fachstelle geforderte Mindest-Durchfahrtsbreite von 3,55 m (DGUV 214-033) ist laut dieser Vorschrift aufgeteilt in Straße 2,55 m sowie ein seitlicher Sicherheitsabstand von jeweils 0,5 m. Da aber eine Arbeit der Müllfahrzeuge in Richtung der Bepflanzung nicht erfolgen wird bzw. auch nicht notwendig ist, kann hier auf diesen Mindestabstand verzichtet werden. Die Arbeit der Müllfahrzeuge wird ausschließlich in Richtung des Geh- und Radweges erfolgen, welcher durch eine Breite von 2,25 m ausreichend Arbeitsraum mit Sicherheitsabstand im WA 5 und WA 6 bietet.</p> <p>Nichtsdestotrotz wird die Stadt Kelheim als Straßenbaulastträgerin im Zuge der laufenden Pflege und Unterhaltsarbeiten die geforderte lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand gewährleisten. In den Gebieten WA 5 und WA 6 wurden noch Müllsammelplätze eingeplant.</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>Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz:</p> <p>— Inzwischen wurde das schalltechnische Gutachten (neu: Projekt Nr. KEH-2459-02/2459-02_E02.docx vom 13.04.2020 des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, vormals hoock farny) überarbeitet. Im Gutachten wurden neben den Lärmimmissionen, welche durch die Kreisstraße KEH 38 und der Kelheimwinzerstraße verursacht werden, nun auch die Lärmimmissionen der entstehenden Durchfahrtsstraße sowie der geplanten Kreisverkehre berücksichtigt. Aus fachlicher Sicht ist festzustellen, dass die Stadt Kelheim sämtliche vertretbaren Schallschutzmaßnahmen prüfen lassen und überwiegend berücksichtigt hat. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Begründung sowie in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Hinsichtlich der Parzellen, die erst nach Stilllegung des Fuhrunternehmens bebaut werden dürfen, ist sicherzustellen, dass nicht nur der Betrieb des Fuhrunternehmens eingestellt worden ist, sondern auch auf die Genehmigung verzichtet wird.</p>	<p>— Die Fachstelle stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass die Stadt Kelheim sämtliche vertretbaren Schallschutzmaßnahmen prüfen lassen und überwiegend berücksichtigt hat. Außerdem wurden die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen in die Begründung sowie in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Von der Fachstelle werden somit keine weiteren Anforderungen an die Planung gestellt. Bezüglich des Betriebes des Fuhrunternehmens in der Nachbarschaft zum WA 6 wird zu gegebener Zeit Kontakt mit ihm aufgenommen und die Details der Einstellung der gewerblichen Nutzung sowie eines Verzichtes auf eine etwaige Genehmigung besprochen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Landshut:</p> <p>— 1. Niederschlagswasserbeseitigung: Bei der vom Fachbüro für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser durchgeführten Baugrunderkundung wurden versickerungsfähige Böden festgestellt. Darauf aufbauend werden die Straßenflächen an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Auf den übrigen (privaten Bau-) Flächen soll das Niederschlagswasser versickert werden. Laut der Begründung wird noch eine detaillierte Entwässerungsplanung auf Ebene der Erschließungsplanung durch den ZV durchgeführt. Wir bitten um weitere Abstimmung der Entwässerungsplanung mit uns.</p>	<p>— Zu 1.: Laut den bisher erarbeiteten Bodenvoruntersuchungen hinsichtlich der Untergrundverhältnisse kann das Niederschlagswasser voraussichtlich vollständig am Standort versickert werden. Entsprechende Festsetzungen sind in der Planung berücksichtigt. Zusätzlich wird jedoch ein Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation in der Kelheimwinzerstraße ermöglicht, um bei entsprechenden Starkregenereignissen einen Ablauf zu gewährleisten, da ansonsten ein Rückstau in die privaten Grundstücksflächen entstehen kann. Im Ergebnis wird diesbezüglich auf die im Detail noch auszuarbeitenden Erschließungs- und Entwässerungsplanung in den nachgeordneten Verfahren verwiesen. Details werden dann auf dieser Planungsebene in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erarbeitet. Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim erhält nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung der Bebauungsplanunterlagen und wird auch im Rahmen des laufenden Verfahrens auf die weitere Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Landshut an der Entwässerungsplanung hingewiesen.</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. Hochwasserrisikomanagement: Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hat zwischenzeitlich eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, deren Anwendung wir empfehlen.</p>	<p>— Zu 2.: Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Der Wasserspiegel liegt dann bei ca. 345,00 m ü. NN. wodurch die Wassertiefe bis zu 2,00 m beträgt. Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen. Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden. Angaben zum Grundwasserstand können nicht gegeben werden. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine belastbare Einschätzung, ob die Tiefgeschosse im Grundwasserschwankungsbereich liegen und damit fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden sollten, kann nicht getroffen werden. 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. Etwaige Hochwasserschutzanlagen befinden sich entlang der Donau, jedoch nicht im Geltungsbereich oder in dessen unmittelbaren Umgebung. Eine Behinderung dieser 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 durch den genannten Wasserspiegel von 345,00 m ü. NN. mit eindringendem Wasser bis zum Erdgeschoss 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. Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Die meisten Trafostationen wurden außerhalb der Gefahrenflächen positioniert. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Kultureinrichtungen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht betroffen.</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. Altlasten: Die in der Begründung in Abschnitt 7.2.3 aufgeführten Hinweise zur Grundwasserverunreinigung sollten unter Nr. 11 der textlichen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Formulierungsvorschlag (mit Änderung des letzten Satzes): „Auf eine Nutzung des Grundwassers in jeglicher Form (z. B. Bauwasserhaltung, Brauchwasser, Gartenbewässerung) sollte verzichtet werden, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer großflächigen deponiespezifischen Schadstoffbelastung des Grundwassers zu rechnen ist. Falls dennoch eine Grundwassernutzung angestrebt wird, sind vor einer Nutzung analytische Untersuchungen der Grundwasserbeschaffenheit erforderlich und die erforderlichen Genehmigungen beim Landratsamt Kelheim einzuholen. Grundsätzlich unproblematisch ist eine Grundwassernutzung in einem geschlossenen Kreislauf (z. B. Grundwasserwärmepumpe), die aber ebenfalls einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.“ Wir empfehlen ferner die Aufnahme folgender Festsetzung durch Text, um die notwendige Beachtung zu erreichen: „Die vorhandenen Grundwassermessstellen (siehe Planzeichen) sind funktionsfähig und jederzeit zugänglich sowie beprobbar zu halten“.</p>	<p>Durch die oben genannten Erkenntnisse beim vorliegenden Vorhaben und durch die im Bebauungsplan getätigten Festsetzungen und Hinweise, kann eine Bebauung des Planungsgebietes entsprechend des Entwurfs durchgeführt werden.</p> <p>— Zu 3. Altlasten: Der textliche Hinweis Nr. 11 im Bebauungsplan wurde durch Änderung des letzten Satzes wie folgt geändert und ergänzt: „Auf eine Nutzung des Grundwassers in jeglicher Form (z. B. Bauwasserhaltung, Brauchwasser, Gartenbewässerung) sollte verzichtet werden, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer großflächigen deponiespezifischen Schadstoffbelastung des Grundwassers zu rechnen ist. Falls dennoch eine Grundwassernutzung angestrebt wird, sind vor einer Nutzung analytische Untersuchungen der Grundwasserbeschaffenheit erforderlich und die erforderlichen Genehmigungen beim Landratsamt Kelheim einzuholen. Grundsätzlich unproblematisch ist eine Grundwassernutzung in einem geschlossenen Kreislauf (z. B. Grundwasserwärmepumpe), die aber ebenfalls einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.“ Bezüglich der Anregung der Fachstelle zu den vorhandenen Grundwassermessstellen, wurde neben dem Planzeichen bei den „Hinweisen durch Planzeichen“ im Bebauungsplan folgende textliche Ergänzung aufgenommen: „Die vorhandenen Grundwassermessstellen (siehe Planzeichen) sind funktionsfähig und jederzeit zugänglich sowie beprobbar zu halten“.</p>
<p>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: — Hinweise zu Festsetzung der Umfangsgrenzen</p>	<p>— Die Ausführungen der Fachstelle wurden zur Kenntnis genommen und an das Planungsbüro Komplan mit der Bitte der Übermittlung der Koordinatenwerte an das ADBV Abensberg weitergegeben. Diese wurden zwischenzeitlich bereits an das ADBV übermittelt.</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>Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim:</p> <p>— Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Hauptsammlers eine Versickerung des Regenwassers möglich. Für das restliche Baugebiet ist eine Baugrunduntersuchung bereits beauftragt. Vorbehaltlich dieser Untersuchung wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung im sog. kleinen Mischsystem erfolgen kann. Erlaubt wäre dann das Einleiten von häuslichem Schmutzwasser und anfallendem Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen. Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke müsste über geeignete „Versickerungsanlagen“ versickert werden. Nur ein Notüberlauf dürfte an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.</p>	<p>— Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass vorbehaltlich der beauftragten Baugrunduntersuchung von einer gesicherten Entwässerung im Rahmen eines sog. kleinen Mischsystems ausgegangen werden kann. Dies wurde durch die Fachstelle Wasserwirtschaftsamt Landshut so bestätigt. Die Fachstelle wurde gebeten, die weitere Entwässerungsplanung regelmäßig mit der Fachstelle Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.</p>
<p>Stadwerke Kelheim GmbH & CoKG:</p> <p>— Es wurde festgestellt, dass bei der Röte-Erweiterung eine unserer Trafostationen von der gewünschten Lage her versetzt wurde. Des Weiteren wurde auch der Wasserzähler-schacht (WZ) nicht berücksichtigt, oder er wurde nicht gefunden.</p>	<p>— Die Korrekturen des Entwurfes bezüglich der gewünschten Standorte für die Trafostationen und des Wasserzählerschachtes wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Es wurde um nochmalige Überprüfung bei der Auslegung des Entwurfes II gebeten.</p>
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH:</p> <p>— Hinweise zur Versorgung des Planbereichs mit Infrastruktur der Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p>	<p>— Die Aussagen und Hinweise der Fachstelle wurden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren an den Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik – Tiefbau weitergeleitet. Auswirkungen auf die Aufstellung auf das Bauleitplanverfahren haben sie nicht. Der Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik – Tiefbau wird dann im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebietes und damit verbundener Spartenetermine, die Fachstelle bei Bedarf wieder beteiligen.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg:</p> <p>— Das AELF Abensberg erhebt keine Einwände, weist jedoch darauf hin, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die wohnliche Nutzung nicht beeinträchtigt werden darf. Zudem sind Lärm- und Geruchsemissionen aus der guten landwirtschaftlichen Praxis zu tolerieren.</p>	<p>— Bezüglich des Hinweises auf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, sowie davon ausgehender Emissionen wurde ausgeführt, dass im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter den „Hinweisen durch Text“ Nr. 13, bereits ausreichende Aussagen und Hinweise für die zukünftigen Bauherren diesbezüglich enthalten sind. Aus diesem Grund war bezüglich dieses Belanges nichts weiteres mehr veranlasst.</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>Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert):</p> <p>— Wir sind Eigentümer der Flurnummern 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer. Die dreigeschossige Bebauung im westlichen Bereich des Bebauungsplans sowie die nicht berücksichtigte Erschließung der geplanten Wohnbebauung aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans beeinträchtigt die Entwicklungsmöglichkeiten für unsere Grundstücke. Laut der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Nr. 27 ist auf unseren Grundstücken ein Grünstreifen, eine Straße sowie Wohnbebauung (WA-allgemeines Wohngebiet) geplant. Wir halten hier eine Straße für nicht erforderlich bzw. uns ist nicht ganz klar für was diese gebraucht wird und wir sind auch nicht mit einer Straße und Grünstreifen auf unseren Grundstücken einverstanden. Eine Nutzung als Gewerbefläche bzw. landwirtschaftliche Nutzung muss für unsere Fläche möglich bleiben, da es für die Fläche für eine Möglichkeit der Wohnnutzung keine Aussage gibt und diese auch auf Grund der Bodenverhältnisse wie angedacht nicht sinnvoll bzw. bezahlbar erscheint. Wir befürchten dass unsere Fläche letztendlich nur als Puffer- und Grünstreifen bzw. Erschließungsfläche für die derzeit vorhanden Planungen zur Wohnbebauung erhalten muss. Damit sind wir nicht einverstanden. Wir haben insgesamt Zweifel, dass die derzeitigen Planungen die Entwicklungsmöglichkeiten und Nutzung unserer Grundstücke sehr einschränkt.</p>	<p>— Die Stadt Kelheim stellt zur Betroffenheit der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) durch die Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplans Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, fest, dass hier keinerlei direkte Betroffenheit durch das Bebauungsplanverfahren vorliegt, da sich die Grundstücke FINrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie nicht im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes befinden und auch nicht direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen. Es ist lediglich eine indirekte Betroffenheit, durch die mit der Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplanes verbundene Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 festzustellen.</p> <p>Die Familie wünscht als Fazit ihrer ausführlichen Sachverhaltsschilderung, dass ihre Grundstücke FINrn. 461 und 477 durch die beiden Bauleitplanverfahren unangetastet und in ihrer derzeitigen bauplanungsrechtlichen Nutzbarkeit unverändert bleiben.</p> <p>Diesem Wunsch der Familie wird von Seiten der Stadt Kelheim uneingeschränkt Rechnung getragen. Die Grundstücke werden im Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 27 nicht wie angedacht als Flächen für ein allgemeines Wohngebiet und als Grünflächen dargestellt, sondern sie werden aus dem Änderungsbereich der Flächennutzungsplanfortschreibung herausgenommen (Änderung des Geltungsbereichs) und bleiben, unverändert zum genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim, weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Somit bleiben die beiden Grundstücke FINrn 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie bauplanungsrechtlich unangetastet. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist somit bauplanungsrechtlich auch für die Zukunft weiterhin möglich.</p> <p>Durch die Herausnahme der Grundstücke Fl.Nrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) aus dem Geltungsbereich der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und die damit unverändert belassene bauplanungsrechtliche Darstellung der Grundstücke FINrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim ergeben sich durch den Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, auch keine indirekten Auswirkungen mehr für die Grundstücke Fl.Nrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert).</p>

Die zum Entwurf II gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 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, Straßenverkehrsrecht:</p> <p>— Gegen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde keine Einwände. Allerdings wird bereits jetzt empfohlen, ggf. entsprechende Lärmschutzmaßnahmen für die an der KEH 38 liegenden Parzellen einzuplanen.</p>	<p>— Die Empfehlung der Fachstelle zu den Lärmschutzmaßnahmen entlang der KEH 38 wurden mit etwas Verwunderung zur Kenntnis genommen, da begleitend zum Bebauungsplan ein immissionsschutzrechtliches Gutachten erstellt wurde, das Bestandteil der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist. Aus dem Gutachten und den Festsetzungen im Bebauungsplan ist ersichtlich, dass entlang der KEH 38 bereits eine Lärmschutzwand besteht, bzw. in einem Teilbereich noch erstellt wird, und dass entsprechender aktiver und passiver Lärmschutz bei jeder Bauparzelle beachtet und umgesetzt werden muss.</p>
<p>Landratsamt Kelheim, Kreisstraßenverwaltung:</p> <p>— Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße KEH 38 erfolgt mittels eines Kreisverkehrsplatzes. Die Kosten sind von der Stadt Kelheim zu tragen.</p> <p>Beim Neubau der Kreisstraße wurde bereits die Fahrbahn für eine Abbiegespur verbreitert. Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr entstehen, sind der Stadt Kelheim bekannt. Etwaige Ansprüche, Forderungen gegenüber dem Landkreis Kelheim werden unwiderruflich ausgeschlossen.</p> <p>Für den Bau- und die Unterhaltslast der neu zu erstellenden Lärmschutzwand hat die Stadt Kelheim alle anfallenden Kosten zu tragen.</p> <p>Vor Baubeginn sind die Ausführungspläne für den Kreisverkehrsplatz auf der Kreisstraße KEH 38 der Tiefbauabteilung des Landratsamtes Kelheim zur Zustimmung vorzulegen. Etwaige Planänderungen durch die Tiefbauabteilung des Landratsamtes Kelheim hat die Stadt Kelheim zu veranlassen.</p>	<p>— Die Kosten für die Errichtung der Kreisverkehrsanlage sind von der Stadt Kelheim als Verursacher der Planung zu tragen. Dies ist bekannt und wurde bereits im persönlichen Gespräch mit der Kreisstraßenverwaltung abgestimmt.</p> <p>Bezüglich der Emissionen und Immissionen wurde auf die von der Stadt Kelheim beauftragte schalltechnische Begutachtung verwiesen. Hier wurde der Sachverhalt ausführlich ausgeführt. Auch die Errichtung der neu zu errichtenden notwendigen Lärmschutzwand ist darin geregelt. Die Kosten hierfür, sowie die Kosten für Bau- und Unterhaltslast sind von der Stadt Kelheim zu tragen.</p> <p>Die Pläne für den Kreisverkehr auf der KEH 38 werden zu gegebener Zeit rechtzeitig mit der Tiefbauabteilung des Landratsamtes Kelheim abgestimmt und der Fachstelle zur Zustimmung vorgelegt. Sollten hierdurch Änderungen der Planung zwingend notwendig werden, so werden diese durch die Stadt Kelheim veranlasst.</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>Landratsamt Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht:</p> <p>— Mit Protokoll der 13. Bauausschusssitzung vom 10.08.2020 teilt die Stadt Kelheim mit, dass von der geplanten Straßenbreite von 3,25 m auf der Hauptverbindungsstraße zwischen Kreisverkehr Umgehungsstraße und Kreisverkehr Kelheimwinzerstraße beidseits der Baumallee nicht abgewichen wird. Die im o. g. Protokoll zitierte Aufteilung der Fahrzeug und Sicherheitsmaße ist in diesem Fall nicht relevant und wird auch so nicht in DGUV-Information 214-033 geschildert. Klar dagegen ist die darin getroffene Aussage „Fahrbahnen müssen als Anliegerstraße oder –Wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen“. Der ebenfalls hier geschilderte Sicherheitsabstand von beidseits 0.5 m am Fahrzeug bezieht sich auf die Fahrbahn (Fahrstreifen) und nicht auf den lichten Raum darüber.</p> <p>Das beauftragte Versorgungsunternehmen wurde am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert, welche nunmehr vorliegt. Darin wird festgestellt, dass die Straßen der Nord-Süd Achse (Hauptverbindungsstraße) in beide Fahrtrichtungen lediglich eine Fahrbahnbreite von 3,25 m aufweisen und somit nicht zur Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen geeignet sind.</p> <p>Es ergeht daher die dringende Empfehlung, die nach DGUV-Information 214-033 geforderte Fahrbahnbreite (Fahrstreifen) von mindestens 3,55 m einzuhalten. Schleppkurven von im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeugen (bis zu 4-achsig, 11 m Fahrzeuglänge inkl. Schüttung) sind zu berücksichtigen.</p>	<p>— Die Fachstelle stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass von ihrer Seite Bedenken bezüglich der von der Stadt Kelheim im Bebauungsplan festgelegten Fahrbahnbreite der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Hauptverbindungsstraße von 3,25 je Fahrstreifen bestehen und von ihrer Seite, sowie vom beauftragten Entsorgungsunternehmen aus, eine Breite von mindestens 3,55 m je Fahrstreifen, wie von der DGUV-Information 214-033 gefordert, dringend empfohlen wird. Außerdem sind die erforderlichen Schleppkurven zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stadt Kelheim passte aufgrund der dringenden Empfehlung der Fachstelle die Planung dahingehend an, dass die beiden Fahrstreifen um jeweils 30 cm auf 3,55 m je Fahrstreifen verbreitert wurden. Die Mittelinsel der Grünfläche wurde von 2,0 m auf 1,90 m verschmälert. Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Hauptverbindungsstraße verbreiterte sich damit von 13,00 m auf 13,50 m. Die entsprechenden Fahrbahnbreiten (2,25 m, 3,55 m, 1,90 m, 3,55 m, 2,25 m) wurden in die Planung aufgenommen. Diese sind dann bei der Erschließungsplanung und bei den Erschließungsmaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen und umzusetzen. Die erforderlichen Schleppkurven wurden ebenfalls aufgenommen und 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>Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz:</p> <p>— Da sich von der vorherigen Entwurfsfassung zur vorliegenden keine für den Immissionsschutz relevanten Änderungen erkennen lassen, gilt weiterhin, dass aus fachlicher Sicht festzustellen ist, dass die Stadt Kelheim sämtliche vertretbaren Schallschutzmaßnahmen hat prüfen lassen und überwiegend berücksichtigt. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Begründung sowie in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Da trotz dieser Maßnahmen Überschreitungen der zulässigen Werte der 16. BImSchV zu erwarten sind, bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken gegen den vorliegenden Entwurf, es obliegt dem Ermessen der Gemeinde inwiefern diese weggewogen werden können.</p> <p>Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Parzellen, die erst nach Stilllegung des Fuhrunternehmens bebaut werden dürfen, sicherzustellen ist, dass nicht nur der Betrieb des Fuhrunternehmens eingestellt worden ist, sondern auch auf die bestehende Genehmigung verzichtet wird und somit eine Wiederaufnahme des Betriebes ausgeschlossen werden kann.</p>	<p>— Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Begründung sowie in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Da trotz dieser Maßnahmen Überschreitungen der zulässigen Werte der 16. BImSchV zu erwarten sind, bestehen aber aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weiterhin Bedenken der Fachstelle gegen den vorliegenden Entwurf.</p> <p>Die Stadt Kelheim führte hierzu aus, dass die Stadt Kelheim, wie es auch von der Fachstelle bestätigt wird, sämtliche vertretbaren Schallschutzmaßnahmen prüfen hat lassen und überwiegend berücksichtigt hat. Außerdem wurden die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen in die Begründung sowie in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Stadt Kelheim hat somit alle notwendigen Voraussetzungen für eine immissionsschutzfachlich und immissionsschutzrechtlich vertretbare Bauleitplanung erfüllt. Die Einhaltung der zulässigen Werte der 16. BImSchV obliegt dann der schallschutzrechtlichen Überprüfung der einzelnen Bauvorhaben im Rahmen der Bauantragsstellung.</p> <p>Bezüglich der Einstellung des Betriebes des Fuhrunternehmens in der Nachbarschaft zum WA 6 und zum Umgang mit den bestehenden Baugenehmigungen, wird mit dem Betrieb ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sämtliche Details hierzu ausreichend geregelt werden.</p>
<p>Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung:</p> <p>— Erfordernisse der Raumordnung stehen den Planungen nicht mehr entgegen.</p>	<p>— Die Fachstelle bestätigte in ihrer Stellungnahme, dass durch die Nachbesserung der Planung durch die Stadt Kelheim, im Hinblick auf die Auseinandersetzung mit dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen und den veränderten Bedürfnissen am Wohnungsmarkt (Stichwort „demographischer Wandel“), sowie der nachvollziehbaren Darlegung der abschnittswisen Entwicklung des Areals, keine Erfordernisse der Raumordnung den Planungen mehr entgegen stehen.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg:</p> <p>— Keine Einwände, aber Hinweis, dass mit Umsetzung des BBP eine zweistellige Hektarzahl an landwirtschaftlicher Nutzfläche unwiederbringlich für die landwirtschaftliche Nahrungsmittelproduktion und Energiegewinnung verloren geht.</p>	<p>— Hierzu wurde festgestellt, dass aufgrund der ländlichen Struktur des Stadtgebietes von Kelheim und der ihn umgebenden Bereiche immer noch ausreichend landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden sind, während die Nutzflächen für eine Schaffung von Wohnbebauung im Stadtgebiet fehlen und aufgrund der Vielzahl von Bauwilligen und Wohnungssuchenden dringendst benötigt werden. Die dringend notwendige Schaffung von Wohnraum musste deshalb von der Stadt Kelheim im Rahmen der Abwägung höher gewichtet werden, als der Erhalt der Flächen im Planungsgebiet für die landwirtschaftliche Nutzung.</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>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg:</p> <p>— Mittlerweile wurden hinsichtlich der alten Grenzen die Umfangsgrenzen des Planungsgebietes überprüft und im graphischen Bereich festgestellt und abgemarkt.</p>	<p>— Das Planungsbüro Komplan wurde beauftragt, die amtlichen Koordinaten in Absprache mit dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg in die bestehende (Umfangs-) Planung einzuarbeiten.</p>
<p>Stadt Kelheim, Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung:</p> <p>— keine grundsätzlichen Einwendungen; Hinweis, dass die Löschwasserversorgung und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend der gesetzlichen Vorschriften ausreichend zu dimensionieren sind.</p>	<p>— Die von der Fachstelle vorgebrachten Hinweise zur Löschwasserversorgung bzw. zu den Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Ziffer 11 „BRANDSCHUTZ“ bereits durch entsprechende Aussagen beinhaltet.</p>
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH:</p> <p>— Hinweise zur Versorgung des Planbereichs mit Infrastruktur der Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p>	<p>— Die Aussagen und Hinweise der Fachstelle wurden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren an den Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik – Tiefbau weitergeleitet. Auswirkungen auf die Aufstellung auf das Bauleitplanverfahren haben sie nicht. Der Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik – Tiefbau wird dann im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebietes und damit verbundener Spartentermine, die Fachstelle bei Bedarf wieder beteiligen.</p>
<p>Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim:</p> <p>— Nach der vorliegenden Baugrunduntersuchung ist im geplanten Baugebiet eine Versickerung des Regenwassers möglich. Nach Rücksprache mit dem WWA Landshut könnte die Entwässerung im sog. „kleinen Mischsystem“ erfolgen. Erlaubt wäre dann das Einleiten von häuslichem Schmutzwasser und anfallendem Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen. Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke müsste über geeignete „Versickerungsanlagen“ versickert werden. Nur ein Notüberlauf dürfte an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.</p>	<p>— Die Fachstelle bestätigte in ihrer Stellungnahme, dass aufgrund der vorliegenden Baugrunduntersuchung eine Versickerung des Regenwassers im Baugebiet möglich ist und die Entwässerung nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut im Rahmen eines sog. kleinen Mischsystems erfolgen kann. Die Fachstelle wurde gebeten, die weitere Entwässerungsplanung regelmäßig mit der Fachstelle Wasserwirtschaftsamt Landshut und mit der Stadt Kelheim abzustimmen.</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>Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert):</p> <p>— In der Stadtratssitzung wurde gesagt, dass unsere Grundstücke gegenwärtig aus der Siedlungsentwicklung herausgenommen werden und man später sehen müsse, ob unsere Grundstücke später doch mit herangezogen werden müssen oder überhaupt noch ausgespart werden können!</p> <p>Uns stellt sich jedoch bei der nun geänderten Planung die Frage, wie die Erschließung des im Norden geplanten WA im Flächennutzungsplan bzw. das WA im Osten (jetzt Firma Rappl) erfolgen soll. In der bisher vorgelegten und jetzt geänderten Planung, sollte dies über unsere Grundstücke erfolgen. Jetzt wird hierüber keine Aussage mehr getroffen. Diese Frage ist aber für uns zwingend zu klären. Oder sollen unsere Grundstücke später doch dafür herangezogen werden?</p> <p>Herr Schnell war bei unserer Einsicht in die Planungsunterlagen im Rathaus der Meinung, diese WA im Flächennutzungsplan können ja später auch über die im Landschaftsplan und im Bebauungsplan dargestellten vorhandenen Grünflächen erfolgen. Herr Schnell vertritt die Ansicht, das müsse man dann sehen. (es wäre seiner Ansicht nach eine Erschließung über Grünflächen des Bebauungsplanes möglich) wenn es soweit ist. Das kann nicht sein. Wenn dann ist die Erschließung bereits jetzt in der Planung des Bebauungsplans so vorzusehen. Wir können uns nicht vorstellen, dass in einer genehmigten und umgesetzten Planung Grünflächen wieder rückgebaut werden und dann als Erschließungsflächen verwendet werden können. Wenn dies möglich ist und so vorgesehen ist, dann ist das jetzt bereits im Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p> <p>Wie aus den Forderungen zur Einhaltung des Immissionsschutzes hervorgeht, ist auf eine strikte Trennung Lärm emittierender Flächen von Flächen von Wohngrundstücken zu achten. Da hier 3-geschossige Bebauung an unsere Grundstücke anliegt, stellt sich die Frage wie dies hier umgesetzt werden soll, ohne das für unsere Grundstücke eine Beeinträchtigung der Nutzung absehbar ist.</p>	<p>— Die Familie wünschte sich als Fazit Stellungnahme vom 15.06.2020, dass ihre Grundstücke Fl.Nrn. 461 und 477 durch die beiden Bauleitplanverfahren (Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 01 und Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27) unangetastet und in ihrer derzeitigen bauplanungsrechtlichen Nutzbarkeit unverändert bleiben. Diesem Wunsch der Familie ist die Stadt Kelheim im Rahmen des Abwägungsprozesses vollumfänglich nachgekommen und hat die beiden Grundstücke aus den beiden Bauleitplanungen entnommen. Hierdurch wurde gewährleistet, dass die Grundstücke Fl.Nrn. 461 und 477 durch die beiden Bauleitplanverfahren unangetastet und in ihrer derzeitigen bauplanungsrechtlichen Nutzbarkeit als landwirtschaftliche Fläche unverändert bleiben.</p> <p>Die von der Familie aufgeworfenen Fragen zur konkreten Erschließung eines eventuell in der Zukunft an das Bebauungsplangebiet „Röte – Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01 angrenzenden weiteren Baugebietes, mussten und konnten zum Zeitpunkt der Abwägung nicht abschließend geklärt bzw. beantwortet werden, da die konkreten Entscheidungen hierüber in ferner Zukunft liegen und dann dem zu diesem Zeitpunkt für die Bauleitplanung der Stadt Kelheim zuständigen Gremien obliegen. Dies wird dann in einer zukünftigen konkreten Bauleitplanung, in Form der Aufstellung eines Bebauungsplanes, geklärt und aufgezeigt werden.</p> <p>Weiterhin war hierzu auszuführen, dass bezüglich des bauplanungsrechtlichen Regelungscharakters des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes festzustellen ist, dass der vorbereitende Bauleitplan lediglich ein Verwaltungsinternum darstellt, der keine Außenwirkung in der Form erzeugt, dass sich daraus konkrete Baurechte oder Nutzungsrechte ergeben. Die Aussagen der Familie bezüglich der Beeinträchtigung der Nutzung ihrer Grundstücke aufgrund des Anliegens einer 3-geschossigen Bebauung an deren Grundstücke konnten von Seiten der Stadt Kelheim nicht nachvollzogen werden, da die Grundstücke nicht am Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit nicht an der 3-geschossigen Bebauung anliegen, sondern durch ein anderes Grundstück vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes getrennt sind. Außerdem ist festzustellen, dass die auf den Grundstücken der Familie ausschließlich zulässige landwirtschaftliche Nutzung keine immissionsschutzrechtlich problematische Situation zu einer zukünftigen Wohnnutzung schafft bzw. erwarten lässt. Die Stadt Kelheim hielt deshalb aus den vorgenannten Gründen an den Bauleitplanverfahren in unveränderter Form fest.</p>