### ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 118 MIT UMWELTBERICHT NACH § 10 Abs. 4 BAUGB

# FEUERWEHRHAUS / FRIEDHOF THALDORF

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



#### PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim

				_		 -
1.	Büı	ae	rme	eist	ter	

#### ERARBEITET IM AUFTRAG DER STADT KELHEIM:

KomPlan

Stand: 11.12.2017

Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 e-mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 16-0888\_BBP



#### ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wurde aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit durch den Bauausschuss der Stadt Kelheim am 22.09.2016 beschlossen.

Das bestehende Feuerwehrhaus in Thaldorf ist in die Jahre gekommen und weist etliche Schäden auf. Auch sind keine sanitären Einrichtungen im aktuellen Gebäude vorhanden. Eine Sanierung des Gebäudes ist nicht mehr zielführend. Weiterhin ist der Standort des bestehenden Feuerwehrhauses durch die Lage auf einem sehr kleinen Grundstück an der Großberghofener Straße, das kaum Möglichkeiten für Übungen oder Parkraum bietet, nicht mehr zeitgemäß.

Die Stadt Kelheim ist daher seit geraumer Zeit in engem Kontakt mit den Verantwortlichen der Feuerwehr Thaldorf mit dem Ziel, einen neuen, geeigneten Standort für ein Feuerwehrhaus zu finden. Dieser wurde jetzt auf einer Teilfläche des städtischen Grundstückes Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Thaldorf, in unmittelbarer Nachbarschaft zum städtischen Friedhof in Thaldorf gefunden.

Das Plangebiet wird im Zuge dieser Planung teilweise als Gemeinbedarfsfläche (Fläche für die Feuerwehr) und teilweise als Grünfläche (Fläche für den Friedhof) dargestellt. Hierdurch wird die planungsrechtliche Grundlage für die gesetzmäßige Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses in Thaldorf, sowie für die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Friedhofes einschließlich potentieller zukünftiger Erweiterungsflächen geschaffen.

Um dies zu ermöglichen, ist es erforderlich, dass die Stadt Kelheim für das geplante Vorhaben einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufstellt und gleichzeitig den Flächennutzungsund Landschaftsplan ändert. Hierdurch werden die rechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses in Thaldorf gelegt.

#### **VERFAHRENSABLAUF**

Für das Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 118 Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf in der Fassung vom 14.11.2016 fand im Zeitraum vom 12.12.2016 bis 16.01.2017 die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden in der Sitzung vom 02.05.2017 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 118 *Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf* in der Fassung vom 02.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2017 bis 11.09.2017 durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 11.12.2017.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurden folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayerischer Bauernverband, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim, Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayernwerk AG, Energienetze Südbayern GmbH, Evangelische Kirchenverwaltung, Handwerkskammer, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Katholische Kirchenverwaltung, Landesbund für Vogelschutz, Landratsamt Kelheim – Abteilung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht – Abteilung Städtebau – Abteilung Immissionsschutz – Abteilung Naturschutz – Abteilung Wasserrecht – Abteilung Feuerwehrswesen (Kreisbrandrat) – Abteilung Abfallrecht, kommunal – Abteilung Gesundheitswesen – Abteilung Straßenverkehrsrecht, Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung, Regionaler Planungsverband Regensburg, Stadt Kelheim – Abteilung Bauverwaltung – Abteilung Stadtkämmerei – Abteilung Hochbau / Tiefbau – Ordnungsamt, Stadtwerke Kelheim, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Wasserwirtschaftsamt Landshut, Zweckverband Wasserversorgung Hopfenbachtal-Gruppe.

Nachbarkommunen: Stadt Abensberg, Stadt Neustadt a.d. Donau, Gemeinde Saal a.d. Donau

#### BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes herangezogen:

- Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas
- FIN-Web: http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb
- Rauminformationssystem Bayern: http://wirtschaft-risby.bayern.de/
- Onlineangebot Bayerisches Landesamt für Umwelt: http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ http://www.lfu.bayern.de/geologie/hydrogeologie http://www.lfu.bayern.de/wasser/index.htm
- Bodeninformationssystem: http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do?role=bis

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zur Aufstellung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes
- Umweltprüfung zur des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt:

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bereitstellung eines zeitgemäßen und zukunftsfähigen Standortes für Feuerwehr Thaldorf	anlagenbedingt / nutzungsbedingt	++
Sicherung des bestehenden Friedhofes mit seiner gegenwärtigen Bepflanzung und Sicherstellung einer Erweiterungsmöglichkeit	anlagenbedingt / nutzungsbedingt	++
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	baubedingt	-

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume - Fauna

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust von (Teil-)Lebensräumen durch Überbauung und einzelne Gehölzrodungen	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von (Teil-)Lebensräumen durch Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes	anlagenbedingt	+
geringfügige Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen	baubedingt	0

Die Auswirkungen werden gemittelt als neutral beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume - Flora

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung	anlagenbedingt	
Verlust von jüngeren bis mittelalten Einzelgehölzen (überwiegend standortheimisch)	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von Biotopverbundelementen	anlagenbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als bedingt negativ beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust und Beeinträchtigung bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen	baubedingt anlagenbedingt	-
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	-

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelungen	anlagenbedingt	-
Anfallen baubedingter Abwässer	baubedingt	-

Die Auswirkungen werden gemittelt als bedingt negativ beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
geringfügige Erzeugung von Emissionen durch Verkehr und Bautätigkeit (temporär)	baubedingt	-
Erhöhung des Versiegelungsgrades auf der Fläche	anlagenbedingt	-

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Veränderung des Landschaftsbildes durch Errichtung des Feuerwehrgebäudes und damit lokal sichtbare technische Überprägung der Erscheinung der Landschaft	anlagenbedingt	-

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz	baubedingt	o

Die Auswirkungen werden gemittelt als neutral beurteilt.

#### **Ergebnis**

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes Nummer 118 Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 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 somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

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

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

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

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB			
STELLUNGNAHME ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG			
Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat:  • Hinweise zur Feuerwehrzufahrt und Löschwasserversorgung	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise		
Landratsamt Kelheim – Städtebau:     Aus städtebaulichen Gründen Einwand gegen zweigeschossigen Baukörper mit Flachdach am vorgesehenen Standort, der weit einsehbar ist	Ergänzung der Unterlagen um eine Alternativenprüfung zum Standort im Deckblatt zum Flächennutzungsplan und um Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung		
Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung:  • Konflikt zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013, durch fehlende Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen und Befürchtung der Zersiedelung	Ergänzung der Unterlagen um eine Alternativenprüfung zum Standort im Deckblatt zum Flächennutzungsplan und um Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung		
Wasserwirtschaftsamt Landshut:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Abwasserentsorgung, Gewässerschutz, Gewässer/wild abfließendes Wasser, Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten, Grundwasserverunreinigungen, erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 4 WHG für geplante Maßnahmen auf externer Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 102 der Gemarkung Staubing	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise, soweit noch nicht enthalten und Berücksichtigung im Zuge der Umsetzung; Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung		

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB				
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG			
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:  Hinweis auf ein in der Nähe befindliches Bodendenkmal und ein mögliches Vorkommen im Planungsgebiet und erforderliche Maßnahmen	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise, Durchführung einer Sondierungsgrabung			
Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung:  • Hinweise zu Feuerwehrzufahrt / Rettungsweg Löschwasserversorgung Öffentlicher Straßenverkehr	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			
Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtal – Gruppe:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			
Katholischen Pfarrkirchenstiftung:  • Hinweise Gewässer/wild abfließendes Wasser	Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben und Rohre durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung			
<ul> <li>Vorgesehener Standort wird für Friedhofserweiterung benötigt</li> <li>Probleme für landwirtschaftlichen Verkehr durch zuparken der Zufahrt werden durch die Planung verschärft</li> </ul>	<ul> <li>Zusätzlicher Grunderwerb für Erweiterungsflächen wird nicht erforderlich werden, an der Planung wurde festgehalten</li> <li>Mögliche Behinderungen bei der Befahrung der Zufahrtsstraße zum Friedhof/Feuerwehrhaus werden zur Kenntnis genommen. Es werden ausreichend Parkflächen geschaffen, welche dann ein Parken auf der Straßenfläche überflüssig machen sollen. Sollten immer noch Probleme mit Parkern auf der Zufahrtstraße auftreten, so muss die Stadt Kelheim als Straßenverkehrsbehörde Regelungen treffen, die ein Parken auf der Straße verhindern (z.B. Anordnung eines Parkverbotes und entsprechende Parküberwachung).</li> </ul>			
<ul> <li>Einwender 2:</li> <li>Friedhofsgelände wird zu klein</li> <li>Störung der Friedhofsruhe</li> <li>Anderer Standort wäre zu suchen.</li> </ul>	<ul> <li>Fläche wird für ausreichend erachtet, an der Planung wurde festgehalten</li> <li>Bedenken wurden aufgrund der geringen Zahl der Einsätze pro Jahr nicht geteilt.</li> <li>Der Erwerb eines anderen besser geeigneten Grundstückes schied aufgrund fehlender finanzieller Mittel bei der Stadt Kelheim und auch mangels der tatsächlichen Verfügbarkeit eines geeigneten Grundstückes auf dem Grundstücksmarkt im Ortsteil Thaldorf aus.</li> </ul>			

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

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB				
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG			
Landratsamt Kelheim – Städtebau:  • Aus städtebaulichen Gründen weiterhin Einwand gegen zweigeschossigen Baukörper mit Flachdach am vorgesehenen Standort, der weit einsehbar ist	Eine ausführliche und transparente Prüfung möglicher Standortalternativen findet sich in den unter Punkt 11.2 der Umweltprüfung wieder. Entsprechend dieser Prüfung wurde belegt, dass für die für den Ortsteil Thaldorf zwingend erforderliche Sicherstellung des Brandschutzes durch die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses (kommunale Pflichtaufgabe), kein anderes geeignetes Grundstück zur Verfügung gestellt werden konnte. Aufgrund des Ergebnisses dieser Prüfung, der geringen Entfernung zur bestehenden Siedlung, der nur bedingten Anwendbarkeit des Siedlungsbegriffes der Ziff. 3.3. LEP auf ein Feuerwehrhaus sowie der Beschränkung des Bauleitplanentwurfes auf diese spezifische Art der baulichen Nutzung wird die Planung von der Regierung von Niederbayern noch hingenommen und keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung der Planung entgegengehalten. Aus diesem Grund konnte die Stadt Kelheim weiterhin die Argumentation der Fachstelle Städtebau im Landratsamt Kelheim nicht nachvollziehen. An dem Standort wurde deshalb aufgrund der Alternativlosigkeit der Planung, mangels eines anderen Grundstückes und der zwingend umzusetzenden Pflichtaufgabe der Stadt Kelheim, der Sicherstellung der Ortsteilfeuerwehr, festgehalten.			
Katholischen Pfarrkirchenstiftung:  • Hinweise Gewässer/wild abfließendes Wasser, Regenrückhaltebecken wird für erforderlich gehalten	Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben und Rohre durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung. In diesem Rahmen wird auch die Erforderlichkeit eines Regenrückhaltebeckens geprüft.			
Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtal – Gruppe:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			

#### **ALTERNATIVENPRÜFUNG**

#### <u>Standortalternativen</u>

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.

Auf dieser Ebene des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wurden Standortalternativen jedoch nicht näher untersucht. Auf die diesbezüglich getroffenen, ergänzenden Aussagen in der im Parallelverfahren erarbeiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 25 wird verwiesen.





Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Darstellung der digitalen Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Die flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten beschränken sich in diesem Falle auf die Anordnung der Fläche für die Friedhofserweiterung und die Fläche für den Neubau der Feuerwehr. Die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, rote Schraffur in obiger Abbildung) kommt im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches zu liegen und die Fläche zur Erweiterung des bestehenden Friedhofes nördlich davon (weiße Schraffur in obiger Abbildung).

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Böschung die von Süden in Richtung Norden höher und steiler wird. Käme nun der beabsichtigte Neubau des Feuerwehrgeländes im nördlichen Teil zu liegen, wäre dies mit einem deutlich höheren Aufwand und damit deutlich höheren Eingriffen in den Boden zu realisieren und zu erschließen, aufgrund der Geländeverhältnisse.

Nach Prüfung der vorhandenen Situation und der Planungsanforderungen ist dieses gegenwärtige Konzept hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes sowie Reduzierung des Erschließungsaufwandes die vorzuziehende Variante und wird im Zuge dieser Planung weiter verfolgt.

### ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 118 MIT UMWELTBERICHT NACH § 10 Abs. 4 BAUGB

# FEUERWEHRHAUS / FRIEDHOF THALDORF

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



#### PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim

				_		 -
1.	Büı	ae	rme	eist	ter	

#### ERARBEITET IM AUFTRAG DER STADT KELHEIM:

KomPlan

Stand: 11.12.2017

Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 e-mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 16-0888\_BBP



#### ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wurde aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit durch den Bauausschuss der Stadt Kelheim am 22.09.2016 beschlossen.

Das bestehende Feuerwehrhaus in Thaldorf ist in die Jahre gekommen und weist etliche Schäden auf. Auch sind keine sanitären Einrichtungen im aktuellen Gebäude vorhanden. Eine Sanierung des Gebäudes ist nicht mehr zielführend. Weiterhin ist der Standort des bestehenden Feuerwehrhauses durch die Lage auf einem sehr kleinen Grundstück an der Großberghofener Straße, das kaum Möglichkeiten für Übungen oder Parkraum bietet, nicht mehr zeitgemäß.

Die Stadt Kelheim ist daher seit geraumer Zeit in engem Kontakt mit den Verantwortlichen der Feuerwehr Thaldorf mit dem Ziel, einen neuen, geeigneten Standort für ein Feuerwehrhaus zu finden. Dieser wurde jetzt auf einer Teilfläche des städtischen Grundstückes Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Thaldorf, in unmittelbarer Nachbarschaft zum städtischen Friedhof in Thaldorf gefunden.

Das Plangebiet wird im Zuge dieser Planung teilweise als Gemeinbedarfsfläche (Fläche für die Feuerwehr) und teilweise als Grünfläche (Fläche für den Friedhof) dargestellt. Hierdurch wird die planungsrechtliche Grundlage für die gesetzmäßige Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses in Thaldorf, sowie für die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Friedhofes einschließlich potentieller zukünftiger Erweiterungsflächen geschaffen.

Um dies zu ermöglichen, ist es erforderlich, dass die Stadt Kelheim für das geplante Vorhaben einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufstellt und gleichzeitig den Flächennutzungsund Landschaftsplan ändert. Hierdurch werden die rechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses in Thaldorf gelegt.

#### **VERFAHRENSABLAUF**

Für das Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 118 Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf in der Fassung vom 14.11.2016 fand im Zeitraum vom 12.12.2016 bis 16.01.2017 die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden in der Sitzung vom 02.05.2017 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 118 *Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf* in der Fassung vom 02.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2017 bis 11.09.2017 durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 11.12.2017.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurden folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayerischer Bauernverband, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim, Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayernwerk AG, Energienetze Südbayern GmbH, Evangelische Kirchenverwaltung, Handwerkskammer, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Katholische Kirchenverwaltung, Landesbund für Vogelschutz, Landratsamt Kelheim – Abteilung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht – Abteilung Städtebau – Abteilung Immissionsschutz – Abteilung Naturschutz – Abteilung Wasserrecht – Abteilung Feuerwehrswesen (Kreisbrandrat) – Abteilung Abfallrecht, kommunal – Abteilung Gesundheitswesen – Abteilung Straßenverkehrsrecht, Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung, Regionaler Planungsverband Regensburg, Stadt Kelheim – Abteilung Bauverwaltung – Abteilung Stadtkämmerei – Abteilung Hochbau / Tiefbau – Ordnungsamt, Stadtwerke Kelheim, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Wasserwirtschaftsamt Landshut, Zweckverband Wasserversorgung Hopfenbachtal-Gruppe.

Nachbarkommunen: Stadt Abensberg, Stadt Neustadt a.d. Donau, Gemeinde Saal a.d. Donau

#### BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes herangezogen:

- Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas
- FIN-Web: http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb
- Rauminformationssystem Bayern: http://wirtschaft-risby.bayern.de/
- Onlineangebot Bayerisches Landesamt für Umwelt: http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ http://www.lfu.bayern.de/geologie/hydrogeologie http://www.lfu.bayern.de/wasser/index.htm
- Bodeninformationssystem: http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do?role=bis

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zur Aufstellung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes
- Umweltprüfung zur des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt:

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bereitstellung eines zeitgemäßen und zukunftsfähigen Standortes für Feuerwehr Thaldorf	anlagenbedingt / nutzungsbedingt	++
Sicherung des bestehenden Friedhofes mit seiner gegenwärtigen Bepflanzung und Sicherstellung einer Erweiterungsmöglichkeit	anlagenbedingt / nutzungsbedingt	++
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	baubedingt	-

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume - Fauna

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust von (Teil-)Lebensräumen durch Überbauung und einzelne Gehölzrodungen	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von (Teil-)Lebensräumen durch Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes	anlagenbedingt	+
geringfügige Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen	baubedingt	0

Die Auswirkungen werden gemittelt als neutral beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume - Flora

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung	anlagenbedingt	
Verlust von jüngeren bis mittelalten Einzelgehölzen (überwiegend standortheimisch)	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von Biotopverbundelementen	anlagenbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als bedingt negativ beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust und Beeinträchtigung bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen	baubedingt anlagenbedingt	-
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	-

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelungen	anlagenbedingt	-
Anfallen baubedingter Abwässer	baubedingt	-

Die Auswirkungen werden gemittelt als bedingt negativ beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
geringfügige Erzeugung von Emissionen durch Verkehr und Bautätigkeit (temporär)	baubedingt	-
Erhöhung des Versiegelungsgrades auf der Fläche	anlagenbedingt	-

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Veränderung des Landschaftsbildes durch Errichtung des Feuerwehrgebäudes und damit lokal sichtbare technische Überprägung der Erscheinung der Landschaft	anlagenbedingt	-

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz	baubedingt	o

Die Auswirkungen werden gemittelt als neutral beurteilt.

#### **Ergebnis**

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes Nummer 118 Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 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 somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

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

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

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

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB			
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG		
Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat:  • Hinweise zur Feuerwehrzufahrt und Löschwasserversorgung	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise		
Landratsamt Kelheim – Städtebau:     Aus städtebaulichen Gründen Einwand gegen zweigeschossigen Baukörper mit Flachdach am vorgesehenen Standort, der weit einsehbar ist	Ergänzung der Unterlagen um eine Alternativenprüfung zum Standort im Deckblatt zum Flächennutzungsplan und um Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung		
Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung:  • Konflikt zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013, durch fehlende Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen und Befürchtung der Zersiedelung	Ergänzung der Unterlagen um eine Alternativenprüfung zum Standort im Deckblatt zum Flächennutzungsplan und um Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung		
Wasserwirtschaftsamt Landshut:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Abwasserentsorgung, Gewässerschutz, Gewässer/wild abfließendes Wasser, Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten, Grundwasserverunreinigungen, erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 4 WHG für geplante Maßnahmen auf externer Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 102 der Gemarkung Staubing	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise, soweit noch nicht enthalten und Berücksichtigung im Zuge der Umsetzung; Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung		

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB				
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG			
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:  Hinweis auf ein in der Nähe befindliches Bodendenkmal und ein mögliches Vorkommen im Planungsgebiet und erforderliche Maßnahmen	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise, Durchführung einer Sondierungsgrabung			
Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung:  • Hinweise zu Feuerwehrzufahrt / Rettungsweg Löschwasserversorgung Öffentlicher Straßenverkehr	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			
Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtal – Gruppe:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			
Katholischen Pfarrkirchenstiftung:  • Hinweise Gewässer/wild abfließendes Wasser	Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben und Rohre durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung			
<ul> <li>Vorgesehener Standort wird für Friedhofserweiterung benötigt</li> <li>Probleme für landwirtschaftlichen Verkehr durch zuparken der Zufahrt werden durch die Planung verschärft</li> </ul>	<ul> <li>Zusätzlicher Grunderwerb für Erweiterungsflächen wird nicht erforderlich werden, an der Planung wurde festgehalten</li> <li>Mögliche Behinderungen bei der Befahrung der Zufahrtsstraße zum Friedhof/Feuerwehrhaus werden zur Kenntnis genommen. Es werden ausreichend Parkflächen geschaffen, welche dann ein Parken auf der Straßenfläche überflüssig machen sollen. Sollten immer noch Probleme mit Parkern auf der Zufahrtstraße auftreten, so muss die Stadt Kelheim als Straßenverkehrsbehörde Regelungen treffen, die ein Parken auf der Straße verhindern (z.B. Anordnung eines Parkverbotes und entsprechende Parküberwachung).</li> </ul>			
<ul> <li>Einwender 2:</li> <li>Friedhofsgelände wird zu klein</li> <li>Störung der Friedhofsruhe</li> <li>Anderer Standort wäre zu suchen.</li> </ul>	<ul> <li>Fläche wird für ausreichend erachtet, an der Planung wurde festgehalten</li> <li>Bedenken wurden aufgrund der geringen Zahl der Einsätze pro Jahr nicht geteilt.</li> <li>Der Erwerb eines anderen besser geeigneten Grundstückes schied aufgrund fehlender finanzieller Mittel bei der Stadt Kelheim und auch mangels der tatsächlichen Verfügbarkeit eines geeigneten Grundstückes auf dem Grundstücksmarkt im Ortsteil Thaldorf aus.</li> </ul>			

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

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB				
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG			
Landratsamt Kelheim – Städtebau:  • Aus städtebaulichen Gründen weiterhin Einwand gegen zweigeschossigen Baukörper mit Flachdach am vorgesehenen Standort, der weit einsehbar ist	Eine ausführliche und transparente Prüfung möglicher Standortalternativen findet sich in den unter Punkt 11.2 der Umweltprüfung wieder. Entsprechend dieser Prüfung wurde belegt, dass für die für den Ortsteil Thaldorf zwingend erforderliche Sicherstellung des Brandschutzes durch die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses (kommunale Pflichtaufgabe), kein anderes geeignetes Grundstück zur Verfügung gestellt werden konnte. Aufgrund des Ergebnisses dieser Prüfung, der geringen Entfernung zur bestehenden Siedlung, der nur bedingten Anwendbarkeit des Siedlungsbegriffes der Ziff. 3.3. LEP auf ein Feuerwehrhaus sowie der Beschränkung des Bauleitplanentwurfes auf diese spezifische Art der baulichen Nutzung wird die Planung von der Regierung von Niederbayern noch hingenommen und keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung der Planung entgegengehalten. Aus diesem Grund konnte die Stadt Kelheim weiterhin die Argumentation der Fachstelle Städtebau im Landratsamt Kelheim nicht nachvollziehen. An dem Standort wurde deshalb aufgrund der Alternativlosigkeit der Planung, mangels eines anderen Grundstückes und der zwingend umzusetzenden Pflichtaufgabe der Stadt Kelheim, der Sicherstellung der Ortsteilfeuerwehr, festgehalten.			
Katholischen Pfarrkirchenstiftung:  • Hinweise Gewässer/wild abfließendes Wasser, Regenrückhaltebecken wird für erforderlich gehalten	Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben und Rohre durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung. In diesem Rahmen wird auch die Erforderlichkeit eines Regenrückhaltebeckens geprüft.			
Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtal – Gruppe:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			

#### **ALTERNATIVENPRÜFUNG**

#### <u>Standortalternativen</u>

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.

Auf dieser Ebene des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wurden Standortalternativen jedoch nicht näher untersucht. Auf die diesbezüglich getroffenen, ergänzenden Aussagen in der im Parallelverfahren erarbeiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 25 wird verwiesen.





Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Darstellung der digitalen Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Die flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten beschränken sich in diesem Falle auf die Anordnung der Fläche für die Friedhofserweiterung und die Fläche für den Neubau der Feuerwehr. Die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, rote Schraffur in obiger Abbildung) kommt im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches zu liegen und die Fläche zur Erweiterung des bestehenden Friedhofes nördlich davon (weiße Schraffur in obiger Abbildung).

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Böschung die von Süden in Richtung Norden höher und steiler wird. Käme nun der beabsichtigte Neubau des Feuerwehrgeländes im nördlichen Teil zu liegen, wäre dies mit einem deutlich höheren Aufwand und damit deutlich höheren Eingriffen in den Boden zu realisieren und zu erschließen, aufgrund der Geländeverhältnisse.

Nach Prüfung der vorhandenen Situation und der Planungsanforderungen ist dieses gegenwärtige Konzept hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes sowie Reduzierung des Erschließungsaufwandes die vorzuziehende Variante und wird im Zuge dieser Planung weiter verfolgt.

### ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 118 MIT UMWELTBERICHT NACH § 10 Abs. 4 BAUGB

# FEUERWEHRHAUS / FRIEDHOF THALDORF

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



#### PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim

				_		 -
1.	Büı	ae	rme	eist	ter	

#### ERARBEITET IM AUFTRAG DER STADT KELHEIM:

KomPlan

Stand: 11.12.2017

Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 e-mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 16-0888\_BBP



#### ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wurde aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit durch den Bauausschuss der Stadt Kelheim am 22.09.2016 beschlossen.

Das bestehende Feuerwehrhaus in Thaldorf ist in die Jahre gekommen und weist etliche Schäden auf. Auch sind keine sanitären Einrichtungen im aktuellen Gebäude vorhanden. Eine Sanierung des Gebäudes ist nicht mehr zielführend. Weiterhin ist der Standort des bestehenden Feuerwehrhauses durch die Lage auf einem sehr kleinen Grundstück an der Großberghofener Straße, das kaum Möglichkeiten für Übungen oder Parkraum bietet, nicht mehr zeitgemäß.

Die Stadt Kelheim ist daher seit geraumer Zeit in engem Kontakt mit den Verantwortlichen der Feuerwehr Thaldorf mit dem Ziel, einen neuen, geeigneten Standort für ein Feuerwehrhaus zu finden. Dieser wurde jetzt auf einer Teilfläche des städtischen Grundstückes Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Thaldorf, in unmittelbarer Nachbarschaft zum städtischen Friedhof in Thaldorf gefunden.

Das Plangebiet wird im Zuge dieser Planung teilweise als Gemeinbedarfsfläche (Fläche für die Feuerwehr) und teilweise als Grünfläche (Fläche für den Friedhof) dargestellt. Hierdurch wird die planungsrechtliche Grundlage für die gesetzmäßige Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses in Thaldorf, sowie für die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Friedhofes einschließlich potentieller zukünftiger Erweiterungsflächen geschaffen.

Um dies zu ermöglichen, ist es erforderlich, dass die Stadt Kelheim für das geplante Vorhaben einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufstellt und gleichzeitig den Flächennutzungsund Landschaftsplan ändert. Hierdurch werden die rechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses in Thaldorf gelegt.

#### **VERFAHRENSABLAUF**

Für das Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 118 Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf in der Fassung vom 14.11.2016 fand im Zeitraum vom 12.12.2016 bis 16.01.2017 die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden in der Sitzung vom 02.05.2017 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 118 *Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf* in der Fassung vom 02.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2017 bis 11.09.2017 durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 11.12.2017.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurden folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayerischer Bauernverband, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim, Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayernwerk AG, Energienetze Südbayern GmbH, Evangelische Kirchenverwaltung, Handwerkskammer, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Katholische Kirchenverwaltung, Landesbund für Vogelschutz, Landratsamt Kelheim – Abteilung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht – Abteilung Städtebau – Abteilung Immissionsschutz – Abteilung Naturschutz – Abteilung Wasserrecht – Abteilung Feuerwehrswesen (Kreisbrandrat) – Abteilung Abfallrecht, kommunal – Abteilung Gesundheitswesen – Abteilung Straßenverkehrsrecht, Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung, Regionaler Planungsverband Regensburg, Stadt Kelheim – Abteilung Bauverwaltung – Abteilung Stadtkämmerei – Abteilung Hochbau / Tiefbau – Ordnungsamt, Stadtwerke Kelheim, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Wasserwirtschaftsamt Landshut, Zweckverband Wasserversorgung Hopfenbachtal-Gruppe.

Nachbarkommunen: Stadt Abensberg, Stadt Neustadt a.d. Donau, Gemeinde Saal a.d. Donau

#### BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes herangezogen:

- Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas
- FIN-Web: http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb
- Rauminformationssystem Bayern: http://wirtschaft-risby.bayern.de/
- Onlineangebot Bayerisches Landesamt für Umwelt: http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ http://www.lfu.bayern.de/geologie/hydrogeologie http://www.lfu.bayern.de/wasser/index.htm
- Bodeninformationssystem: http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do?role=bis

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zur Aufstellung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes
- Umweltprüfung zur des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt:

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bereitstellung eines zeitgemäßen und zukunftsfähigen Standortes für Feuerwehr Thaldorf	anlagenbedingt / nutzungsbedingt	++
Sicherung des bestehenden Friedhofes mit seiner gegenwärtigen Bepflanzung und Sicherstellung einer Erweiterungsmöglichkeit	anlagenbedingt / nutzungsbedingt	++
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	baubedingt	-

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume - Fauna

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust von (Teil-)Lebensräumen durch Überbauung und einzelne Gehölzrodungen	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von (Teil-)Lebensräumen durch Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes	anlagenbedingt	+
geringfügige Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen	baubedingt	0

Die Auswirkungen werden gemittelt als neutral beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume - Flora

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung	anlagenbedingt	
Verlust von jüngeren bis mittelalten Einzelgehölzen (überwiegend standortheimisch)	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von Biotopverbundelementen	anlagenbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als bedingt negativ beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust und Beeinträchtigung bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen	baubedingt anlagenbedingt	-
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	-

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelungen	anlagenbedingt	-
Anfallen baubedingter Abwässer	baubedingt	-

Die Auswirkungen werden gemittelt als bedingt negativ beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
geringfügige Erzeugung von Emissionen durch Verkehr und Bautätigkeit (temporär)	baubedingt	-
Erhöhung des Versiegelungsgrades auf der Fläche	anlagenbedingt	-

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Veränderung des Landschaftsbildes durch Errichtung des Feuerwehrgebäudes und damit lokal sichtbare technische Überprägung der Erscheinung der Landschaft	anlagenbedingt	-

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz	baubedingt	o

Die Auswirkungen werden gemittelt als neutral beurteilt.

#### **Ergebnis**

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes Nummer 118 Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 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 somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

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

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

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

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB			
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG		
Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat:  • Hinweise zur Feuerwehrzufahrt und Löschwasserversorgung	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise		
Landratsamt Kelheim – Städtebau:     Aus städtebaulichen Gründen Einwand gegen zweigeschossigen Baukörper mit Flachdach am vorgesehenen Standort, der weit einsehbar ist	Ergänzung der Unterlagen um eine Alternativenprüfung zum Standort im Deckblatt zum Flächennutzungsplan und um Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung		
Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung:  • Konflikt zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013, durch fehlende Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen und Befürchtung der Zersiedelung	Ergänzung der Unterlagen um eine Alternativenprüfung zum Standort im Deckblatt zum Flächennutzungsplan und um Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung		
Wasserwirtschaftsamt Landshut:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Abwasserentsorgung, Gewässerschutz, Gewässer/wild abfließendes Wasser, Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten, Grundwasserverunreinigungen, erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 4 WHG für geplante Maßnahmen auf externer Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 102 der Gemarkung Staubing	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise, soweit noch nicht enthalten und Berücksichtigung im Zuge der Umsetzung; Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung		

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB				
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG			
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:  Hinweis auf ein in der Nähe befindliches Bodendenkmal und ein mögliches Vorkommen im Planungsgebiet und erforderliche Maßnahmen	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise, Durchführung einer Sondierungsgrabung			
Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung:  • Hinweise zu Feuerwehrzufahrt / Rettungsweg Löschwasserversorgung Öffentlicher Straßenverkehr	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			
Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtal – Gruppe:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			
Katholischen Pfarrkirchenstiftung:  • Hinweise Gewässer/wild abfließendes Wasser	Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben und Rohre durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung			
<ul> <li>Vorgesehener Standort wird für Friedhofserweiterung benötigt</li> <li>Probleme für landwirtschaftlichen Verkehr durch zuparken der Zufahrt werden durch die Planung verschärft</li> </ul>	<ul> <li>Zusätzlicher Grunderwerb für Erweiterungsflächen wird nicht erforderlich werden, an der Planung wurde festgehalten</li> <li>Mögliche Behinderungen bei der Befahrung der Zufahrtsstraße zum Friedhof/Feuerwehrhaus werden zur Kenntnis genommen. Es werden ausreichend Parkflächen geschaffen, welche dann ein Parken auf der Straßenfläche überflüssig machen sollen. Sollten immer noch Probleme mit Parkern auf der Zufahrtstraße auftreten, so muss die Stadt Kelheim als Straßenverkehrsbehörde Regelungen treffen, die ein Parken auf der Straße verhindern (z.B. Anordnung eines Parkverbotes und entsprechende Parküberwachung).</li> </ul>			
<ul> <li>Einwender 2:</li> <li>Friedhofsgelände wird zu klein</li> <li>Störung der Friedhofsruhe</li> <li>Anderer Standort wäre zu suchen.</li> </ul>	<ul> <li>Fläche wird für ausreichend erachtet, an der Planung wurde festgehalten</li> <li>Bedenken wurden aufgrund der geringen Zahl der Einsätze pro Jahr nicht geteilt.</li> <li>Der Erwerb eines anderen besser geeigneten Grundstückes schied aufgrund fehlender finanzieller Mittel bei der Stadt Kelheim und auch mangels der tatsächlichen Verfügbarkeit eines geeigneten Grundstückes auf dem Grundstücksmarkt im Ortsteil Thaldorf aus.</li> </ul>			

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

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB				
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG			
Landratsamt Kelheim – Städtebau:  • Aus städtebaulichen Gründen weiterhin Einwand gegen zweigeschossigen Baukörper mit Flachdach am vorgesehenen Standort, der weit einsehbar ist	Eine ausführliche und transparente Prüfung möglicher Standortalternativen findet sich in den unter Punkt 11.2 der Umweltprüfung wieder. Entsprechend dieser Prüfung wurde belegt, dass für die für den Ortsteil Thaldorf zwingend erforderliche Sicherstellung des Brandschutzes durch die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses (kommunale Pflichtaufgabe), kein anderes geeignetes Grundstück zur Verfügung gestellt werden konnte. Aufgrund des Ergebnisses dieser Prüfung, der geringen Entfernung zur bestehenden Siedlung, der nur bedingten Anwendbarkeit des Siedlungsbegriffes der Ziff. 3.3. LEP auf ein Feuerwehrhaus sowie der Beschränkung des Bauleitplanentwurfes auf diese spezifische Art der baulichen Nutzung wird die Planung von der Regierung von Niederbayern noch hingenommen und keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung der Planung entgegengehalten. Aus diesem Grund konnte die Stadt Kelheim weiterhin die Argumentation der Fachstelle Städtebau im Landratsamt Kelheim nicht nachvollziehen. An dem Standort wurde deshalb aufgrund der Alternativlosigkeit der Planung, mangels eines anderen Grundstückes und der zwingend umzusetzenden Pflichtaufgabe der Stadt Kelheim, der Sicherstellung der Ortsteilfeuerwehr, festgehalten.			
Katholischen Pfarrkirchenstiftung:  • Hinweise Gewässer/wild abfließendes Wasser, Regenrückhaltebecken wird für erforderlich gehalten	Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben und Rohre durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung. In diesem Rahmen wird auch die Erforderlichkeit eines Regenrückhaltebeckens geprüft.			
Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtal – Gruppe:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			

#### **ALTERNATIVENPRÜFUNG**

#### <u>Standortalternativen</u>

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.

Auf dieser Ebene des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wurden Standortalternativen jedoch nicht näher untersucht. Auf die diesbezüglich getroffenen, ergänzenden Aussagen in der im Parallelverfahren erarbeiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 25 wird verwiesen.





Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Darstellung der digitalen Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Die flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten beschränken sich in diesem Falle auf die Anordnung der Fläche für die Friedhofserweiterung und die Fläche für den Neubau der Feuerwehr. Die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, rote Schraffur in obiger Abbildung) kommt im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches zu liegen und die Fläche zur Erweiterung des bestehenden Friedhofes nördlich davon (weiße Schraffur in obiger Abbildung).

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Böschung die von Süden in Richtung Norden höher und steiler wird. Käme nun der beabsichtigte Neubau des Feuerwehrgeländes im nördlichen Teil zu liegen, wäre dies mit einem deutlich höheren Aufwand und damit deutlich höheren Eingriffen in den Boden zu realisieren und zu erschließen, aufgrund der Geländeverhältnisse.

Nach Prüfung der vorhandenen Situation und der Planungsanforderungen ist dieses gegenwärtige Konzept hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes sowie Reduzierung des Erschließungsaufwandes die vorzuziehende Variante und wird im Zuge dieser Planung weiter verfolgt.

### ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 118 MIT UMWELTBERICHT NACH § 10 Abs. 4 BAUGB

# FEUERWEHRHAUS / FRIEDHOF THALDORF

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



#### PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim

				_		 -
1.	Büı	ae	rme	eist	ter	

#### ERARBEITET IM AUFTRAG DER STADT KELHEIM:

KomPlan

Stand: 11.12.2017

Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 e-mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 16-0888\_BBP



#### ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wurde aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit durch den Bauausschuss der Stadt Kelheim am 22.09.2016 beschlossen.

Das bestehende Feuerwehrhaus in Thaldorf ist in die Jahre gekommen und weist etliche Schäden auf. Auch sind keine sanitären Einrichtungen im aktuellen Gebäude vorhanden. Eine Sanierung des Gebäudes ist nicht mehr zielführend. Weiterhin ist der Standort des bestehenden Feuerwehrhauses durch die Lage auf einem sehr kleinen Grundstück an der Großberghofener Straße, das kaum Möglichkeiten für Übungen oder Parkraum bietet, nicht mehr zeitgemäß.

Die Stadt Kelheim ist daher seit geraumer Zeit in engem Kontakt mit den Verantwortlichen der Feuerwehr Thaldorf mit dem Ziel, einen neuen, geeigneten Standort für ein Feuerwehrhaus zu finden. Dieser wurde jetzt auf einer Teilfläche des städtischen Grundstückes Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Thaldorf, in unmittelbarer Nachbarschaft zum städtischen Friedhof in Thaldorf gefunden.

Das Plangebiet wird im Zuge dieser Planung teilweise als Gemeinbedarfsfläche (Fläche für die Feuerwehr) und teilweise als Grünfläche (Fläche für den Friedhof) dargestellt. Hierdurch wird die planungsrechtliche Grundlage für die gesetzmäßige Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses in Thaldorf, sowie für die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Friedhofes einschließlich potentieller zukünftiger Erweiterungsflächen geschaffen.

Um dies zu ermöglichen, ist es erforderlich, dass die Stadt Kelheim für das geplante Vorhaben einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufstellt und gleichzeitig den Flächennutzungsund Landschaftsplan ändert. Hierdurch werden die rechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses in Thaldorf gelegt.

#### **VERFAHRENSABLAUF**

Für das Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 118 Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf in der Fassung vom 14.11.2016 fand im Zeitraum vom 12.12.2016 bis 16.01.2017 die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden in der Sitzung vom 02.05.2017 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 118 *Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf* in der Fassung vom 02.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2017 bis 11.09.2017 durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 11.12.2017.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurden folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayerischer Bauernverband, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim, Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayernwerk AG, Energienetze Südbayern GmbH, Evangelische Kirchenverwaltung, Handwerkskammer, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Katholische Kirchenverwaltung, Landesbund für Vogelschutz, Landratsamt Kelheim – Abteilung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht – Abteilung Städtebau – Abteilung Immissionsschutz – Abteilung Naturschutz – Abteilung Wasserrecht – Abteilung Feuerwehrswesen (Kreisbrandrat) – Abteilung Abfallrecht, kommunal – Abteilung Gesundheitswesen – Abteilung Straßenverkehrsrecht, Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung, Regionaler Planungsverband Regensburg, Stadt Kelheim – Abteilung Bauverwaltung – Abteilung Stadtkämmerei – Abteilung Hochbau / Tiefbau – Ordnungsamt, Stadtwerke Kelheim, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Wasserwirtschaftsamt Landshut, Zweckverband Wasserversorgung Hopfenbachtal-Gruppe.

Nachbarkommunen: Stadt Abensberg, Stadt Neustadt a.d. Donau, Gemeinde Saal a.d. Donau

#### BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes herangezogen:

- Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas
- FIN-Web: http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb
- Rauminformationssystem Bayern: http://wirtschaft-risby.bayern.de/
- Onlineangebot Bayerisches Landesamt für Umwelt: http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ http://www.lfu.bayern.de/geologie/hydrogeologie http://www.lfu.bayern.de/wasser/index.htm
- Bodeninformationssystem: http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do?role=bis

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zur Aufstellung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes
- Umweltprüfung zur des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt:

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bereitstellung eines zeitgemäßen und zukunftsfähigen Standortes für Feuerwehr Thaldorf	anlagenbedingt / nutzungsbedingt	++
Sicherung des bestehenden Friedhofes mit seiner gegenwärtigen Bepflanzung und Sicherstellung einer Erweiterungsmöglichkeit	anlagenbedingt / nutzungsbedingt	++
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	baubedingt	-

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume - Fauna

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust von (Teil-)Lebensräumen durch Überbauung und einzelne Gehölzrodungen	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von (Teil-)Lebensräumen durch Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes	anlagenbedingt	+
geringfügige Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen	baubedingt	0

Die Auswirkungen werden gemittelt als neutral beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume - Flora

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung	anlagenbedingt	
Verlust von jüngeren bis mittelalten Einzelgehölzen (überwiegend standortheimisch)	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von Biotopverbundelementen	anlagenbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als bedingt negativ beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust und Beeinträchtigung bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen	baubedingt anlagenbedingt	-
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	-

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelungen	anlagenbedingt	-
Anfallen baubedingter Abwässer	baubedingt	-

Die Auswirkungen werden gemittelt als bedingt negativ beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
geringfügige Erzeugung von Emissionen durch Verkehr und Bautätigkeit (temporär)	baubedingt	-
Erhöhung des Versiegelungsgrades auf der Fläche	anlagenbedingt	-

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Veränderung des Landschaftsbildes durch Errichtung des Feuerwehrgebäudes und damit lokal sichtbare technische Überprägung der Erscheinung der Landschaft	anlagenbedingt	-

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz	baubedingt	o

Die Auswirkungen werden gemittelt als neutral beurteilt.

#### **Ergebnis**

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes Nummer 118 Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 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 somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

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

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

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

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB			
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG		
Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat:  • Hinweise zur Feuerwehrzufahrt und Löschwasserversorgung	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise		
Landratsamt Kelheim – Städtebau:     Aus städtebaulichen Gründen Einwand gegen zweigeschossigen Baukörper mit Flachdach am vorgesehenen Standort, der weit einsehbar ist	Ergänzung der Unterlagen um eine Alternativenprüfung zum Standort im Deckblatt zum Flächennutzungsplan und um Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung		
Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung:  • Konflikt zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013, durch fehlende Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen und Befürchtung der Zersiedelung	Ergänzung der Unterlagen um eine Alternativenprüfung zum Standort im Deckblatt zum Flächennutzungsplan und um Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung		
Wasserwirtschaftsamt Landshut:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Abwasserentsorgung, Gewässerschutz, Gewässer/wild abfließendes Wasser, Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten, Grundwasserverunreinigungen, erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 4 WHG für geplante Maßnahmen auf externer Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 102 der Gemarkung Staubing	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise, soweit noch nicht enthalten und Berücksichtigung im Zuge der Umsetzung; Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung		

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB				
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG			
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:  Hinweis auf ein in der Nähe befindliches Bodendenkmal und ein mögliches Vorkommen im Planungsgebiet und erforderliche Maßnahmen	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise, Durchführung einer Sondierungsgrabung			
Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung:  • Hinweise zu Feuerwehrzufahrt / Rettungsweg Löschwasserversorgung Öffentlicher Straßenverkehr	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			
Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtal – Gruppe:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			
Katholischen Pfarrkirchenstiftung:  • Hinweise Gewässer/wild abfließendes Wasser	Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben und Rohre durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung			
<ul> <li>Vorgesehener Standort wird für Friedhofserweiterung benötigt</li> <li>Probleme für landwirtschaftlichen Verkehr durch zuparken der Zufahrt werden durch die Planung verschärft</li> </ul>	<ul> <li>Zusätzlicher Grunderwerb für Erweiterungsflächen wird nicht erforderlich werden, an der Planung wurde festgehalten</li> <li>Mögliche Behinderungen bei der Befahrung der Zufahrtsstraße zum Friedhof/Feuerwehrhaus werden zur Kenntnis genommen. Es werden ausreichend Parkflächen geschaffen, welche dann ein Parken auf der Straßenfläche überflüssig machen sollen. Sollten immer noch Probleme mit Parkern auf der Zufahrtstraße auftreten, so muss die Stadt Kelheim als Straßenverkehrsbehörde Regelungen treffen, die ein Parken auf der Straße verhindern (z.B. Anordnung eines Parkverbotes und entsprechende Parküberwachung).</li> </ul>			
<ul> <li>Einwender 2:</li> <li>Friedhofsgelände wird zu klein</li> <li>Störung der Friedhofsruhe</li> <li>Anderer Standort wäre zu suchen.</li> </ul>	<ul> <li>Fläche wird für ausreichend erachtet, an der Planung wurde festgehalten</li> <li>Bedenken wurden aufgrund der geringen Zahl der Einsätze pro Jahr nicht geteilt.</li> <li>Der Erwerb eines anderen besser geeigneten Grundstückes schied aufgrund fehlender finanzieller Mittel bei der Stadt Kelheim und auch mangels der tatsächlichen Verfügbarkeit eines geeigneten Grundstückes auf dem Grundstücksmarkt im Ortsteil Thaldorf aus.</li> </ul>			

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

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB				
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG			
Landratsamt Kelheim – Städtebau:  • Aus städtebaulichen Gründen weiterhin Einwand gegen zweigeschossigen Baukörper mit Flachdach am vorgesehenen Standort, der weit einsehbar ist	Eine ausführliche und transparente Prüfung möglicher Standortalternativen findet sich in den unter Punkt 11.2 der Umweltprüfung wieder. Entsprechend dieser Prüfung wurde belegt, dass für die für den Ortsteil Thaldorf zwingend erforderliche Sicherstellung des Brandschutzes durch die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses (kommunale Pflichtaufgabe), kein anderes geeignetes Grundstück zur Verfügung gestellt werden konnte. Aufgrund des Ergebnisses dieser Prüfung, der geringen Entfernung zur bestehenden Siedlung, der nur bedingten Anwendbarkeit des Siedlungsbegriffes der Ziff. 3.3. LEP auf ein Feuerwehrhaus sowie der Beschränkung des Bauleitplanentwurfes auf diese spezifische Art der baulichen Nutzung wird die Planung von der Regierung von Niederbayern noch hingenommen und keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung der Planung entgegengehalten. Aus diesem Grund konnte die Stadt Kelheim weiterhin die Argumentation der Fachstelle Städtebau im Landratsamt Kelheim nicht nachvollziehen. An dem Standort wurde deshalb aufgrund der Alternativlosigkeit der Planung, mangels eines anderen Grundstückes und der zwingend umzusetzenden Pflichtaufgabe der Stadt Kelheim, der Sicherstellung der Ortsteilfeuerwehr, festgehalten.			
Katholischen Pfarrkirchenstiftung:  • Hinweise Gewässer/wild abfließendes Wasser, Regenrückhaltebecken wird für erforderlich gehalten	Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben und Rohre durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung. In diesem Rahmen wird auch die Erforderlichkeit eines Regenrückhaltebeckens geprüft.			
Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtal – Gruppe:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			

#### **ALTERNATIVENPRÜFUNG**

#### <u>Standortalternativen</u>

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.

Auf dieser Ebene des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wurden Standortalternativen jedoch nicht näher untersucht. Auf die diesbezüglich getroffenen, ergänzenden Aussagen in der im Parallelverfahren erarbeiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 25 wird verwiesen.





Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Darstellung der digitalen Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Die flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten beschränken sich in diesem Falle auf die Anordnung der Fläche für die Friedhofserweiterung und die Fläche für den Neubau der Feuerwehr. Die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, rote Schraffur in obiger Abbildung) kommt im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches zu liegen und die Fläche zur Erweiterung des bestehenden Friedhofes nördlich davon (weiße Schraffur in obiger Abbildung).

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Böschung die von Süden in Richtung Norden höher und steiler wird. Käme nun der beabsichtigte Neubau des Feuerwehrgeländes im nördlichen Teil zu liegen, wäre dies mit einem deutlich höheren Aufwand und damit deutlich höheren Eingriffen in den Boden zu realisieren und zu erschließen, aufgrund der Geländeverhältnisse.

Nach Prüfung der vorhandenen Situation und der Planungsanforderungen ist dieses gegenwärtige Konzept hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes sowie Reduzierung des Erschließungsaufwandes die vorzuziehende Variante und wird im Zuge dieser Planung weiter verfolgt.

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 118 MIT UMWELTBERICHT NACH § 10 Abs. 4 BAUGB

# FEUERWEHRHAUS / FRIEDHOF THALDORF

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



#### PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim

				_		 -
1.	Büı	ae	rme	eist	ter	

# ERARBEITET IM AUFTRAG DER STADT KELHEIM:

KomPlan

Stand: 11.12.2017

Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 e-mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 16-0888\_BBP



### ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wurde aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit durch den Bauausschuss der Stadt Kelheim am 22.09.2016 beschlossen.

Das bestehende Feuerwehrhaus in Thaldorf ist in die Jahre gekommen und weist etliche Schäden auf. Auch sind keine sanitären Einrichtungen im aktuellen Gebäude vorhanden. Eine Sanierung des Gebäudes ist nicht mehr zielführend. Weiterhin ist der Standort des bestehenden Feuerwehrhauses durch die Lage auf einem sehr kleinen Grundstück an der Großberghofener Straße, das kaum Möglichkeiten für Übungen oder Parkraum bietet, nicht mehr zeitgemäß.

Die Stadt Kelheim ist daher seit geraumer Zeit in engem Kontakt mit den Verantwortlichen der Feuerwehr Thaldorf mit dem Ziel, einen neuen, geeigneten Standort für ein Feuerwehrhaus zu finden. Dieser wurde jetzt auf einer Teilfläche des städtischen Grundstückes Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Thaldorf, in unmittelbarer Nachbarschaft zum städtischen Friedhof in Thaldorf gefunden.

Das Plangebiet wird im Zuge dieser Planung teilweise als Gemeinbedarfsfläche (Fläche für die Feuerwehr) und teilweise als Grünfläche (Fläche für den Friedhof) dargestellt. Hierdurch wird die planungsrechtliche Grundlage für die gesetzmäßige Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses in Thaldorf, sowie für die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Friedhofes einschließlich potentieller zukünftiger Erweiterungsflächen geschaffen.

Um dies zu ermöglichen, ist es erforderlich, dass die Stadt Kelheim für das geplante Vorhaben einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufstellt und gleichzeitig den Flächennutzungsund Landschaftsplan ändert. Hierdurch werden die rechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses in Thaldorf gelegt.

# **VERFAHRENSABLAUF**

Für das Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 118 Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf in der Fassung vom 14.11.2016 fand im Zeitraum vom 12.12.2016 bis 16.01.2017 die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden in der Sitzung vom 02.05.2017 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 118 *Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf* in der Fassung vom 02.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2017 bis 11.09.2017 durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 11.12.2017.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurden folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayerischer Bauernverband, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim, Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayernwerk AG, Energienetze Südbayern GmbH, Evangelische Kirchenverwaltung, Handwerkskammer, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Katholische Kirchenverwaltung, Landesbund für Vogelschutz, Landratsamt Kelheim – Abteilung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht – Abteilung Städtebau – Abteilung Immissionsschutz – Abteilung Naturschutz – Abteilung Wasserrecht – Abteilung Feuerwehrswesen (Kreisbrandrat) – Abteilung Abfallrecht, kommunal – Abteilung Gesundheitswesen – Abteilung Straßenverkehrsrecht, Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung, Regionaler Planungsverband Regensburg, Stadt Kelheim – Abteilung Bauverwaltung – Abteilung Stadtkämmerei – Abteilung Hochbau / Tiefbau – Ordnungsamt, Stadtwerke Kelheim, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Wasserwirtschaftsamt Landshut, Zweckverband Wasserversorgung Hopfenbachtal-Gruppe.

Nachbarkommunen: Stadt Abensberg, Stadt Neustadt a.d. Donau, Gemeinde Saal a.d. Donau

# BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes herangezogen:

- Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas
- FIN-Web: http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb
- Rauminformationssystem Bayern: http://wirtschaft-risby.bayern.de/
- Onlineangebot Bayerisches Landesamt für Umwelt: http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ http://www.lfu.bayern.de/geologie/hydrogeologie http://www.lfu.bayern.de/wasser/index.htm
- Bodeninformationssystem: http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do?role=bis

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zur Aufstellung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes
- Umweltprüfung zur des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt:

# Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bereitstellung eines zeitgemäßen und zukunftsfähigen Standortes für Feuerwehr Thaldorf	anlagenbedingt / nutzungsbedingt	++
Sicherung des bestehenden Friedhofes mit seiner gegenwärtigen Bepflanzung und Sicherstellung einer Erweiterungsmöglichkeit	anlagenbedingt / nutzungsbedingt	++
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	baubedingt	-

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

# Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume - Fauna

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust von (Teil-)Lebensräumen durch Überbauung und einzelne Gehölzrodungen	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von (Teil-)Lebensräumen durch Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes	anlagenbedingt	+
geringfügige Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen	baubedingt	0

Die Auswirkungen werden gemittelt als neutral beurteilt.

# Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume - Flora

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung	anlagenbedingt	
Verlust von jüngeren bis mittelalten Einzelgehölzen (überwiegend standortheimisch)	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von Biotopverbundelementen	anlagenbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als bedingt negativ beurteilt.

# Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust und Beeinträchtigung bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen	baubedingt anlagenbedingt	-
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	-

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

# Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelungen	anlagenbedingt	-
Anfallen baubedingter Abwässer	baubedingt	-

Die Auswirkungen werden gemittelt als bedingt negativ beurteilt.

# Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
geringfügige Erzeugung von Emissionen durch Verkehr und Bautätigkeit (temporär)	baubedingt	-
Erhöhung des Versiegelungsgrades auf der Fläche	anlagenbedingt	-

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

# Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Veränderung des Landschaftsbildes durch Errichtung des Feuerwehrgebäudes und damit lokal sichtbare technische Überprägung der Erscheinung der Landschaft	anlagenbedingt	-

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

# Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz	baubedingt	o

Die Auswirkungen werden gemittelt als neutral beurteilt.

# **Ergebnis**

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes Nummer 118 Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 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 somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

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

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

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

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB			
STELLUNGNAHME ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG			
Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat:  • Hinweise zur Feuerwehrzufahrt und Löschwasserversorgung	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise		
Landratsamt Kelheim – Städtebau:     Aus städtebaulichen Gründen Einwand gegen zweigeschossigen Baukörper mit Flachdach am vorgesehenen Standort, der weit einsehbar ist	Ergänzung der Unterlagen um eine Alternativenprüfung zum Standort im Deckblatt zum Flächennutzungsplan und um Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung		
Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung:  • Konflikt zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013, durch fehlende Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen und Befürchtung der Zersiedelung	Ergänzung der Unterlagen um eine Alternativenprüfung zum Standort im Deckblatt zum Flächennutzungsplan und um Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung		
Wasserwirtschaftsamt Landshut:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Abwasserentsorgung, Gewässerschutz, Gewässer/wild abfließendes Wasser, Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten, Grundwasserverunreinigungen, erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 4 WHG für geplante Maßnahmen auf externer Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 102 der Gemarkung Staubing	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise, soweit noch nicht enthalten und Berücksichtigung im Zuge der Umsetzung; Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung		

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB				
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG			
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:  Hinweis auf ein in der Nähe befindliches Bodendenkmal und ein mögliches Vorkommen im Planungsgebiet und erforderliche Maßnahmen	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise, Durchführung einer Sondierungsgrabung			
Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung:  • Hinweise zu Feuerwehrzufahrt / Rettungsweg Löschwasserversorgung Öffentlicher Straßenverkehr	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			
Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtal – Gruppe:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			
Katholischen Pfarrkirchenstiftung:  • Hinweise Gewässer/wild abfließendes Wasser	Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben und Rohre durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung			
<ul> <li>Vorgesehener Standort wird für Friedhofserweiterung benötigt</li> <li>Probleme für landwirtschaftlichen Verkehr durch zuparken der Zufahrt werden durch die Planung verschärft</li> </ul>	<ul> <li>Zusätzlicher Grunderwerb für Erweiterungsflächen wird nicht erforderlich werden, an der Planung wurde festgehalten</li> <li>Mögliche Behinderungen bei der Befahrung der Zufahrtsstraße zum Friedhof/Feuerwehrhaus werden zur Kenntnis genommen. Es werden ausreichend Parkflächen geschaffen, welche dann ein Parken auf der Straßenfläche überflüssig machen sollen. Sollten immer noch Probleme mit Parkern auf der Zufahrtstraße auftreten, so muss die Stadt Kelheim als Straßenverkehrsbehörde Regelungen treffen, die ein Parken auf der Straße verhindern (z.B. Anordnung eines Parkverbotes und entsprechende Parküberwachung).</li> </ul>			
<ul> <li>Einwender 2:</li> <li>Friedhofsgelände wird zu klein</li> <li>Störung der Friedhofsruhe</li> <li>Anderer Standort wäre zu suchen.</li> </ul>	<ul> <li>Fläche wird für ausreichend erachtet, an der Planung wurde festgehalten</li> <li>Bedenken wurden aufgrund der geringen Zahl der Einsätze pro Jahr nicht geteilt.</li> <li>Der Erwerb eines anderen besser geeigneten Grundstückes schied aufgrund fehlender finanzieller Mittel bei der Stadt Kelheim und auch mangels der tatsächlichen Verfügbarkeit eines geeigneten Grundstückes auf dem Grundstücksmarkt im Ortsteil Thaldorf aus.</li> </ul>			

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

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB				
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG			
Landratsamt Kelheim – Städtebau:  • Aus städtebaulichen Gründen weiterhin Einwand gegen zweigeschossigen Baukörper mit Flachdach am vorgesehenen Standort, der weit einsehbar ist	Eine ausführliche und transparente Prüfung möglicher Standortalternativen findet sich in den unter Punkt 11.2 der Umweltprüfung wieder. Entsprechend dieser Prüfung wurde belegt, dass für die für den Ortsteil Thaldorf zwingend erforderliche Sicherstellung des Brandschutzes durch die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses (kommunale Pflichtaufgabe), kein anderes geeignetes Grundstück zur Verfügung gestellt werden konnte. Aufgrund des Ergebnisses dieser Prüfung, der geringen Entfernung zur bestehenden Siedlung, der nur bedingten Anwendbarkeit des Siedlungsbegriffes der Ziff. 3.3. LEP auf ein Feuerwehrhaus sowie der Beschränkung des Bauleitplanentwurfes auf diese spezifische Art der baulichen Nutzung wird die Planung von der Regierung von Niederbayern noch hingenommen und keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung der Planung entgegengehalten. Aus diesem Grund konnte die Stadt Kelheim weiterhin die Argumentation der Fachstelle Städtebau im Landratsamt Kelheim nicht nachvollziehen. An dem Standort wurde deshalb aufgrund der Alternativlosigkeit der Planung, mangels eines anderen Grundstückes und der zwingend umzusetzenden Pflichtaufgabe der Stadt Kelheim, der Sicherstellung der Ortsteilfeuerwehr, festgehalten.			
Katholischen Pfarrkirchenstiftung:  • Hinweise Gewässer/wild abfließendes Wasser, Regenrückhaltebecken wird für erforderlich gehalten	Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben und Rohre durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung. In diesem Rahmen wird auch die Erforderlichkeit eines Regenrückhaltebeckens geprüft.			
Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtal – Gruppe:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			

# **ALTERNATIVENPRÜFUNG**

## <u>Standortalternativen</u>

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.

Auf dieser Ebene des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wurden Standortalternativen jedoch nicht näher untersucht. Auf die diesbezüglich getroffenen, ergänzenden Aussagen in der im Parallelverfahren erarbeiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 25 wird verwiesen.





Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Darstellung der digitalen Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Die flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten beschränken sich in diesem Falle auf die Anordnung der Fläche für die Friedhofserweiterung und die Fläche für den Neubau der Feuerwehr. Die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, rote Schraffur in obiger Abbildung) kommt im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches zu liegen und die Fläche zur Erweiterung des bestehenden Friedhofes nördlich davon (weiße Schraffur in obiger Abbildung).

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Böschung die von Süden in Richtung Norden höher und steiler wird. Käme nun der beabsichtigte Neubau des Feuerwehrgeländes im nördlichen Teil zu liegen, wäre dies mit einem deutlich höheren Aufwand und damit deutlich höheren Eingriffen in den Boden zu realisieren und zu erschließen, aufgrund der Geländeverhältnisse.

Nach Prüfung der vorhandenen Situation und der Planungsanforderungen ist dieses gegenwärtige Konzept hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes sowie Reduzierung des Erschließungsaufwandes die vorzuziehende Variante und wird im Zuge dieser Planung weiter verfolgt.

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 118 MIT UMWELTBERICHT NACH § 10 Abs. 4 BAUGB

# FEUERWEHRHAUS / FRIEDHOF THALDORF

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



#### PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim

				_		 -
1.	Büı	ae	rme	eist	ter	

# ERARBEITET IM AUFTRAG DER STADT KELHEIM:

KomPlan

Stand: 11.12.2017

Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 e-mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 16-0888\_BBP



### ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wurde aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit durch den Bauausschuss der Stadt Kelheim am 22.09.2016 beschlossen.

Das bestehende Feuerwehrhaus in Thaldorf ist in die Jahre gekommen und weist etliche Schäden auf. Auch sind keine sanitären Einrichtungen im aktuellen Gebäude vorhanden. Eine Sanierung des Gebäudes ist nicht mehr zielführend. Weiterhin ist der Standort des bestehenden Feuerwehrhauses durch die Lage auf einem sehr kleinen Grundstück an der Großberghofener Straße, das kaum Möglichkeiten für Übungen oder Parkraum bietet, nicht mehr zeitgemäß.

Die Stadt Kelheim ist daher seit geraumer Zeit in engem Kontakt mit den Verantwortlichen der Feuerwehr Thaldorf mit dem Ziel, einen neuen, geeigneten Standort für ein Feuerwehrhaus zu finden. Dieser wurde jetzt auf einer Teilfläche des städtischen Grundstückes Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Thaldorf, in unmittelbarer Nachbarschaft zum städtischen Friedhof in Thaldorf gefunden.

Das Plangebiet wird im Zuge dieser Planung teilweise als Gemeinbedarfsfläche (Fläche für die Feuerwehr) und teilweise als Grünfläche (Fläche für den Friedhof) dargestellt. Hierdurch wird die planungsrechtliche Grundlage für die gesetzmäßige Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses in Thaldorf, sowie für die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Friedhofes einschließlich potentieller zukünftiger Erweiterungsflächen geschaffen.

Um dies zu ermöglichen, ist es erforderlich, dass die Stadt Kelheim für das geplante Vorhaben einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufstellt und gleichzeitig den Flächennutzungsund Landschaftsplan ändert. Hierdurch werden die rechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses in Thaldorf gelegt.

# **VERFAHRENSABLAUF**

Für das Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 118 Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf in der Fassung vom 14.11.2016 fand im Zeitraum vom 12.12.2016 bis 16.01.2017 die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden in der Sitzung vom 02.05.2017 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 118 *Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf* in der Fassung vom 02.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2017 bis 11.09.2017 durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 11.12.2017.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurden folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayerischer Bauernverband, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim, Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayernwerk AG, Energienetze Südbayern GmbH, Evangelische Kirchenverwaltung, Handwerkskammer, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Katholische Kirchenverwaltung, Landesbund für Vogelschutz, Landratsamt Kelheim – Abteilung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht – Abteilung Städtebau – Abteilung Immissionsschutz – Abteilung Naturschutz – Abteilung Wasserrecht – Abteilung Feuerwehrswesen (Kreisbrandrat) – Abteilung Abfallrecht, kommunal – Abteilung Gesundheitswesen – Abteilung Straßenverkehrsrecht, Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung, Regionaler Planungsverband Regensburg, Stadt Kelheim – Abteilung Bauverwaltung – Abteilung Stadtkämmerei – Abteilung Hochbau / Tiefbau – Ordnungsamt, Stadtwerke Kelheim, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Wasserwirtschaftsamt Landshut, Zweckverband Wasserversorgung Hopfenbachtal-Gruppe.

Nachbarkommunen: Stadt Abensberg, Stadt Neustadt a.d. Donau, Gemeinde Saal a.d. Donau

# BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes herangezogen:

- Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas
- FIN-Web: http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb
- Rauminformationssystem Bayern: http://wirtschaft-risby.bayern.de/
- Onlineangebot Bayerisches Landesamt für Umwelt: http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ http://www.lfu.bayern.de/geologie/hydrogeologie http://www.lfu.bayern.de/wasser/index.htm
- Bodeninformationssystem: http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do?role=bis

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zur Aufstellung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes
- Umweltprüfung zur des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt:

# Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bereitstellung eines zeitgemäßen und zukunftsfähigen Standortes für Feuerwehr Thaldorf	anlagenbedingt / nutzungsbedingt	++
Sicherung des bestehenden Friedhofes mit seiner gegenwärtigen Bepflanzung und Sicherstellung einer Erweiterungsmöglichkeit	anlagenbedingt / nutzungsbedingt	++
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	baubedingt	-

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

# Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume - Fauna

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust von (Teil-)Lebensräumen durch Überbauung und einzelne Gehölzrodungen	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von (Teil-)Lebensräumen durch Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes	anlagenbedingt	+
geringfügige Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen	baubedingt	0

Die Auswirkungen werden gemittelt als neutral beurteilt.

# Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume - Flora

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung	anlagenbedingt	
Verlust von jüngeren bis mittelalten Einzelgehölzen (überwiegend standortheimisch)	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von Biotopverbundelementen	anlagenbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als bedingt negativ beurteilt.

# Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust und Beeinträchtigung bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen	baubedingt anlagenbedingt	-
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	-

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

# Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelungen	anlagenbedingt	-
Anfallen baubedingter Abwässer	baubedingt	-

Die Auswirkungen werden gemittelt als bedingt negativ beurteilt.

# Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
geringfügige Erzeugung von Emissionen durch Verkehr und Bautätigkeit (temporär)	baubedingt	-
Erhöhung des Versiegelungsgrades auf der Fläche	anlagenbedingt	-

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

# Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Veränderung des Landschaftsbildes durch Errichtung des Feuerwehrgebäudes und damit lokal sichtbare technische Überprägung der Erscheinung der Landschaft	anlagenbedingt	-

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

# Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz	baubedingt	o

Die Auswirkungen werden gemittelt als neutral beurteilt.

# **Ergebnis**

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes Nummer 118 Feuerwehrhaus / Friedhof Thaldorf die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 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 somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

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

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

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

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB			
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG		
Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat:  • Hinweise zur Feuerwehrzufahrt und Löschwasserversorgung	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise		
Landratsamt Kelheim – Städtebau:     Aus städtebaulichen Gründen Einwand gegen zweigeschossigen Baukörper mit Flachdach am vorgesehenen Standort, der weit einsehbar ist	Ergänzung der Unterlagen um eine Alternativenprüfung zum Standort im Deckblatt zum Flächennutzungsplan und um Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung		
Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung:  • Konflikt zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013, durch fehlende Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen und Befürchtung der Zersiedelung	Ergänzung der Unterlagen um eine Alternativenprüfung zum Standort im Deckblatt zum Flächennutzungsplan und um Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung		
Wasserwirtschaftsamt Landshut:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Abwasserentsorgung, Gewässerschutz, Gewässer/wild abfließendes Wasser, Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten, Grundwasserverunreinigungen, erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 4 WHG für geplante Maßnahmen auf externer Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 102 der Gemarkung Staubing	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise, soweit noch nicht enthalten und Berücksichtigung im Zuge der Umsetzung; Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung		

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB				
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG			
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:  Hinweis auf ein in der Nähe befindliches Bodendenkmal und ein mögliches Vorkommen im Planungsgebiet und erforderliche Maßnahmen	Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise, Durchführung einer Sondierungsgrabung			
Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung:  • Hinweise zu Feuerwehrzufahrt / Rettungsweg Löschwasserversorgung Öffentlicher Straßenverkehr	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			
Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtal – Gruppe:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			
Katholischen Pfarrkirchenstiftung:  • Hinweise Gewässer/wild abfließendes Wasser	Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben und Rohre durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung			
<ul> <li>Vorgesehener Standort wird für Friedhofserweiterung benötigt</li> <li>Probleme für landwirtschaftlichen Verkehr durch zuparken der Zufahrt werden durch die Planung verschärft</li> </ul>	<ul> <li>Zusätzlicher Grunderwerb für Erweiterungsflächen wird nicht erforderlich werden, an der Planung wurde festgehalten</li> <li>Mögliche Behinderungen bei der Befahrung der Zufahrtsstraße zum Friedhof/Feuerwehrhaus werden zur Kenntnis genommen. Es werden ausreichend Parkflächen geschaffen, welche dann ein Parken auf der Straßenfläche überflüssig machen sollen. Sollten immer noch Probleme mit Parkern auf der Zufahrtstraße auftreten, so muss die Stadt Kelheim als Straßenverkehrsbehörde Regelungen treffen, die ein Parken auf der Straße verhindern (z.B. Anordnung eines Parkverbotes und entsprechende Parküberwachung).</li> </ul>			
<ul> <li>Einwender 2:</li> <li>Friedhofsgelände wird zu klein</li> <li>Störung der Friedhofsruhe</li> <li>Anderer Standort wäre zu suchen.</li> </ul>	<ul> <li>Fläche wird für ausreichend erachtet, an der Planung wurde festgehalten</li> <li>Bedenken wurden aufgrund der geringen Zahl der Einsätze pro Jahr nicht geteilt.</li> <li>Der Erwerb eines anderen besser geeigneten Grundstückes schied aufgrund fehlender finanzieller Mittel bei der Stadt Kelheim und auch mangels der tatsächlichen Verfügbarkeit eines geeigneten Grundstückes auf dem Grundstücksmarkt im Ortsteil Thaldorf aus.</li> </ul>			

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

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB				
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG			
Landratsamt Kelheim – Städtebau:  • Aus städtebaulichen Gründen weiterhin Einwand gegen zweigeschossigen Baukörper mit Flachdach am vorgesehenen Standort, der weit einsehbar ist	Eine ausführliche und transparente Prüfung möglicher Standortalternativen findet sich in den unter Punkt 11.2 der Umweltprüfung wieder. Entsprechend dieser Prüfung wurde belegt, dass für die für den Ortsteil Thaldorf zwingend erforderliche Sicherstellung des Brandschutzes durch die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses (kommunale Pflichtaufgabe), kein anderes geeignetes Grundstück zur Verfügung gestellt werden konnte. Aufgrund des Ergebnisses dieser Prüfung, der geringen Entfernung zur bestehenden Siedlung, der nur bedingten Anwendbarkeit des Siedlungsbegriffes der Ziff. 3.3. LEP auf ein Feuerwehrhaus sowie der Beschränkung des Bauleitplanentwurfes auf diese spezifische Art der baulichen Nutzung wird die Planung von der Regierung von Niederbayern noch hingenommen und keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung der Planung entgegengehalten. Aus diesem Grund konnte die Stadt Kelheim weiterhin die Argumentation der Fachstelle Städtebau im Landratsamt Kelheim nicht nachvollziehen. An dem Standort wurde deshalb aufgrund der Alternativlosigkeit der Planung, mangels eines anderen Grundstückes und der zwingend umzusetzenden Pflichtaufgabe der Stadt Kelheim, der Sicherstellung der Ortsteilfeuerwehr, festgehalten.			
Katholischen Pfarrkirchenstiftung:  • Hinweise Gewässer/wild abfließendes Wasser, Regenrückhaltebecken wird für erforderlich gehalten	Prüfung der Entwässerung in dem Gebiet mittels der vorhandenen Entwässerungsgräben und Rohre durch den Fachbereich Bautechnik, ggf. Ergreifung notwendiger Maßnahmen für eine gesicherte Entwässerung. In diesem Rahmen wird auch die Erforderlichkeit eines Regenrückhaltebeckens geprüft.			
Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtal – Gruppe:  • Hinweise zu Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	Beachtung der Hinweise, Beauftragung einer Fachfirma, die eine Durchflussmengenermittlung für den Brandschutz vornimmt			

# **ALTERNATIVENPRÜFUNG**

## <u>Standortalternativen</u>

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.

Auf dieser Ebene des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wurden Standortalternativen jedoch nicht näher untersucht. Auf die diesbezüglich getroffenen, ergänzenden Aussagen in der im Parallelverfahren erarbeiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 25 wird verwiesen.





Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Darstellung der digitalen Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Die flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten beschränken sich in diesem Falle auf die Anordnung der Fläche für die Friedhofserweiterung und die Fläche für den Neubau der Feuerwehr. Die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, rote Schraffur in obiger Abbildung) kommt im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches zu liegen und die Fläche zur Erweiterung des bestehenden Friedhofes nördlich davon (weiße Schraffur in obiger Abbildung).

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Böschung die von Süden in Richtung Norden höher und steiler wird. Käme nun der beabsichtigte Neubau des Feuerwehrgeländes im nördlichen Teil zu liegen, wäre dies mit einem deutlich höheren Aufwand und damit deutlich höheren Eingriffen in den Boden zu realisieren und zu erschließen, aufgrund der Geländeverhältnisse.

Nach Prüfung der vorhandenen Situation und der Planungsanforderungen ist dieses gegenwärtige Konzept hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes sowie Reduzierung des Erschließungsaufwandes die vorzuziehende Variante und wird im Zuge dieser Planung weiter verfolgt.