

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN/ GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 27 Ü HEIDÄCKER- ÜBERARBEITUNG

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE  
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim  
Ludwigsplatz 16  
93309 Kelheim

---

1. Bürgermeister

PLANUNG:

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

Stand: 20.04.2020

---

Projekt Nr.: 18-1052\_BBP





## ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

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

Anlass für die vorliegende Planung ist die Überarbeitung des Bebauungsplanes *Nr. 27 Heidäcker*. Das Umlegungsverfahren für das Bebauungsplangebiet *Nr. 27 Heidäcker* wurde zwischenzeitlich rechtskräftig abgeschlossen. Im Zeitraum der Abwicklung des Umlegungsverfahrens haben sich verschiedene Veränderungen im Bebauungsplangebiet bezüglich der Zuschnitte der Grundstücke durch den Ausbau der alten Bundesstraße B 16 sowie durch die Zuteilung im Umlegungsverfahren, durch die Errichtung des Wertstoffzentrums und durch die Änderung des Bebauungsplanes *Nr. 27 Heidäcker* mittels der Deckblätter Nr.01 und Nr.02 ergeben.

Zudem wünscht sich die Stadt Kelheim eine Optimierung der wirtschaftlichen Ausnutzung des Gewerbestandes unter anderem auch bedingt durch die vorliegende und andauernde Nachteiligkeit der Bebauung unterhalb und angrenzend der Baubeschränkungszone der 110-kV-Hochspannungsfreileitung, welche den Geltungsbereich mittig durchquert. Bei aktueller Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan *Nr.27 Heidäcker* inklusive Deckblatt Nr.01 und Deckblatt Nr.02 ergibt sich nun eine Erhöhung der Nettobaufläche.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Kelheim ist der bestehende Geltungsbereich bereits als Gewerbegebiet dargestellt und ist daher als potentieller Entwicklungsstandort zu beurteilen. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

## VERFAHRENSABLAUF

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Nr. 27 Ü Heidäcker-Überarbeitung* vom 10.12.2018 werden die Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB war der Zeitraum vom 15.02.2019 bis 18.03.2019 festgelegt. Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden durch den Stadtrat in der Sitzung vom 01.07.2019 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Nr. 27 Ü Heidäcker-Überarbeitung* in der Fassung vom 01.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 21.10.2019 bis 25.11.2019.

Der Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Nr.27 Ü Heidäcker – Überarbeitung* in der Fassung vom 20.01.2020 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.03.2020 bis 27.03.2020 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden durch den Bauausschuss in der Sitzung vom 20.04.2020 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 20.04.2020.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim
  - Abt. Bauplanungsrecht
  - Abt. Städtebau
  - Abt. Immissionsschutz
  - Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
  - Abt. Wasserrecht
  - Abt. Feuerwehrewesen / Kreisbrandrat
  - Abt. Kreisstraßenverwaltung
  - Abt. Abfallrecht – staatlich
  - Abt. Gesundheitswesen
  - Abt. Abfallrecht – kommunal
  - Abt. Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Stadt Kelheim
  - Bauverwaltung
  - Hochbau-Tiefbau
  - Ordnungsamt
- Stadtwerke Kelheim
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Staatliches Bauamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung im Raum KEH

Nachbarkommunen:

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

## BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

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

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Grünordnerische Aussagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- Schalltechnisches Gutachten

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

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

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

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope
- geringfügige Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen
- Ausgleich bzw. Ersatz für evtl. auftretende Beeinträchtigungen in Bezug auf Artenschutz durch evtl. erforderliche CEF - Maßnahmen

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

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

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

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

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

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

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

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

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

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

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

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

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

## ALTERNATIVENPRÜFUNG

### Standortalternativen

Die 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.

In der vorliegenden Planung wurden weitere Standortalternativen jedoch nicht näher untersucht, da der Standort bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

### Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

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

Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Überarbeitung war, dass sich durch das zwischenzeitlich abgeschlossene Umlegungsverfahren für das Bebauungsplangebiet *Nr. 27 Heidäcker* verschiedene Veränderungen im Bebauungsplangebiet bezüglich der Zuschnitte der Grundstücke durch den Ausbau der alten Bundesstraße B 16 sowie durch die Zuteilung im Umlegungsverfahren, durch die Errichtung des Wertstoffzentrums und durch die Änderung des Bebauungsplanes *Nr. 27 Heidäcker* mittels der Deckblätter Nr.01 und Nr.02 ergaben.

Um nun eine sinnvolle, rechtssichere und reibungslose Umsetzung der Bebauung im Bebauungsplangebiet zu ermöglichen ist es erforderlich, den Bebauungsplan *Nr. 27 Heidäcker*, inklusive der Deckblätter Nr.01 und Nr.02 zu überarbeiten und an die tatsächlichen Grundstückszuschnitte und –Verhältnisse anzupassen. Aufgrund dieser Vorgaben waren keine alternativen flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten sinnvoll.

## ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB im Rahmen des Umweltberichtes hinsichtlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Bebauungsplan *Nr. 27 Ü Heidäcker-Überarbeitung* die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der 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 im Hinblick 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
<p>Bayernwerk Netz GmbH:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Hinweise zu 110-KV Freileitung: Mindestabstände, maximale Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone, Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, Dachdeckung der Gebäude, witterungs- und naturbedingte Schäden, Bepflanzung, Zäune, Niveauveränderungen, Unfallverhütung, Kraneinsatz, Mastnahbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Normen und Bestimmungen, welche bezüglich einer Bebaubarkeit der Grundstücke in Bezug auf eine Baubeschränkungszone zu beachten sind wurden vollumfänglich als Anlage in die Begründung mitaufgenommen.</li> <li>— Die maximalen Bauhöhen im Bereich der Baubeschränkungszone wurden im Bebauungsplan dahingehend korrigiert, dass die seitens der Fachstelle genannten Höhenangaben mit Bezug auf Meter über NN vollumfänglich unter ZIFFER 2.2.1 der Textlichen Festsetzungen und den Nutzungsschablonen im Lageplan aufgeführt und übernommen werden. Die seitens der Fachstelle genannten Mindestabstände zu den Leiteseilen hinsichtlich Feuerwehrgefährdete Betriebsstätten, Bauwerke, Verkehrsflächen, Antennen, Zäune, Gelände und Bepflanzung wurden vollumfänglich als Anlage in die Begründung mitaufgenommen.</li> <li>— Der Hinweis, dass im Zuge der Bauantragsverfahren alle Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone der Hochspannungsfreileitung der Fachstelle zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen sind wurde unter ZIFFER 13 der Textlichen Hinweise redaktionell ergänzt.</li> <li>— Die von der Fachstelle übermittelten Auflagen und Hinweise zu Emissionen, Dachdeckung, Witterungs- und naturbedingte Schäden, Bepflanzung, Zäune, Niveauveränderungen, Unfallverhütung, Kraneinsatz, Mastnahbereich wurden vollumfänglich als Anlage in die Begründung mitaufgenommen. Auf die Anlage wird unter ZIFFER 13 der Textlichen Hinweise sowie unter Punkt 7.4 verwiesen. Im Weiteren wurden die Hinweise hinsichtlich Bepflanzung unter ZIFFER 10.1 ergänzt und hinsichtlich des Mastnahbereichs mit der Plandarstellung, den Planlichen Festsetzungen sowie ZIFFER 13 der Textlichen Hinweise abgeglichen und gegebenenfalls redaktionell ergänzt.</li> </ul>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Mindestbreite bei Begegnungsstraße nach DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen.</li> <li>— Hinweis auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43.</li> <li>— Hinweise zu Müllabholung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Bezüglich der Ausführungen der Fachstelle wurde festgestellt, dass sämtliche Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die geforderten Mindestbreiten nach den einschlägigen Vorschriften aufweisen und auch entsprechend ausgebaut werden. Somit war hierzu nichts Weiteres zu veranlassen.</li> <li>— Alle Straßen, im Bebauungsplangebiet, sind so befahrbar, dass Müllfahrzeuge nicht wenden müssen. Somit ist für sämtliche Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet eine ordnungsgemäße Müllentsorgung gewährleistet.</li> </ul>
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Bei der vorliegenden Änderung werden explizit auch Lagerhäuser als potentielle Bebauung zugelassen. Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde kann nach aktuellem Stand nicht bewertet werden, ob und in wie weit sich hier möglicherweise Schwerlastverkehr aufbaut und negativ auf die naheliegenden Kreis-, Staats- und Bundesstraße auswirkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Auch die Stadt Kelheim konnte schwierig abschätzen, wie Schwerlastverkehr sich möglicherweise auf die naheliegenden Kreis-, Staats- und Bundesstraße auswirkt. Im Hinblick darauf, dass es sich bei dem umliegenden Straßensystem um ein sehr leistungsfähiges Straßensystem, bestehend aus Gemeindeverbindungsstraße, Kreisstraße, Staatsstraße und Bundesstraße handelt, wurde die Gefahr bezüglich einer möglichen Überlastung der Straßen als sehr gering beurteilt.</li> </ul>
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitsabteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Aus hygienischer Sicht besteht von Seiten des Gesundheitsamtes kein Einwand.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Stadt Kelheim nahm die Aussagen zur Kenntnis.</li> </ul>
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. staatliches Abfallrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Belange des staatlichen Abfallrechts/Bodenschutzrechts wurden ausreichend berücksichtigt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Stadt Kelheim nahm die Aussagen zur Kenntnis.</li> </ul>
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Die geplante Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Heidäcker-Überarbeitung“ berührt weder ein amtlich festgesetztes/vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch ein Wasserschutzgebiet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Stadt Kelheim nahm die Aussagen zur Kenntnis.</li> </ul>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Bedenken gegen die deutliche Reduzierung der Grünflächen und der Waldfläche im Nordwesten; optisch wirksame Ein- und Durchgrünung und damit eine gute Einbindung in die umgebende freie Landschaft sind aufgrund der Lage des Gewerbegebietes nötig.</li> <li>— Grünordnung: Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte deshalb die Notwendigkeit der vorgesehenen Grünflächenreduzierungen und die erhebliche Verkleinerung der bestehenden Waldfläche im Nordwesten nochmals geprüft werden. Zur Gliederung und Durchgrünung der gewerblich genutzten Parzellen sind die jeweils zwei Meter breiten Pflanzstreifen an den Parzellengrenzen auch in der Überarbeitung beizubehalten.</li>   <li>— Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Darstellung der ermittelten Mehrung von überbaubaren Flächen bzw. des Verlusts an Grünflächen in einer Planskizze würde die Nachvollziehbarkeit der vorgelegten Berechnung erleichtern.</li>   <p>Nachdem die artenschutzrechtliche Beurteilung die vorhandene Ausgleichsfläche (Flur-Nr. 304) als potentiellen Zauneidechsenlebensraum einstuft, sollten bei der Gestaltung/Aufwertung der Fläche die Lebensraumansprüche der Art berücksichtigt und die Fläche, soweit möglich, als Lebensraum verbessert werden.</p> <li>— Artenschutzrechtliche Belange: Bis zum Entwurfsverfahren sollte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde konkret geklärt werden, wie mit den artenschutzrechtlichen Belangen im Bereich Heidäcker umgegangen wird.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Zu Grünordnung: Die Reduzierung des Grünstreifens ergibt sich aus dem Bestreben der Stadt Kelheim, mit der Überarbeitung des Bebauungsplans die Wirtschaftlichkeit an dem Gewerbestandort zu optimieren. Im Interesse einer sinnvollen Ausnutzung der Baugrundstückflächen im Nahbereich des Waldrands ist die Stadt angehalten, bezüglich der wirtschaftlichen Interessen ein dahingehend ausreichendes Verhältnis von überbaubaren und nutzbaren Gewerbeflächen gegenüber den erforderlichen Grünflächen zu schaffen. Der Grünstreifen entlang der nördlichen Grenze wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Deckblatt Nr. 02 nur geringfügig angepasst. Die Baugrenze entlang des Waldes wird mit einem Abstand von 10,00m festgelegt. Darin enthalten sind weiterhin ein 7,00m breiter Pufferstreifen, welcher als Pflanzfläche mit Pflanzgebot auszubilden ist, sowie weitere 3,00m, welche von Bebauung freizuhalten sind, aber als Umfahrung zur besseren Erschließung der Parzellen genutzt werden können. Seitens der Stadt Kelheim wurde die Reduzierung an diesem Standort als verträglich erachtet. Somit erfolgte hierzu keine Anpassung der Grünflächen. Die Reduzierung der Waldfläche im Nordwesten wurde jedoch aufgrund der Bedenken der Fachstelle zurückgenommen und im Weiteren gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 Heidäcker Deckblatt Nr. 02 dargestellt.</li> <li>— Zu Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Eine Skizze hinsichtlich der Mehrung an überbaubaren Flächen sowie der daraus hervorgehenden Reduzierung der Grünflächen in Ergänzung zur vorgelegten Berechnung wurde in der Begründung unter Punkt 17.1 ergänzt. Der Hinweis wurde umgesetzt. Zusammen mit dem Biologen Robert Mayer, Flora+Fauna Partnerschaft, welcher die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchführt, wurden geeignete Maßnahmen vorgesehen und in der planlichen Darstellung sowie in den Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung verankert.</li> <li>— Zu Artenschutzrechtliche Belange: Es erfolgten mehrere Abstimmungen zwischen dem Ingenieurbüro KomPlan, dem Biologen Robert Mayer, Flora+Fauna Partnerschaft und der Fachstelle. Der Biologe definierte in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Untersuchungsbereiche hinsichtlich der vor Ort prüfrelevanten Arten und führt dahingehend eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durch. Das Gutachten wurde Bestandteil der Entwurfsunterlagen.</li> </ul>

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

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Schallschutz: Es ist zu klären, ob auf Grund der Neueinteilung der Gewerbeflächen die Immissionskontingente angepasst werden müssen. Falls eine Anpassung notwendig ist, soll das schalltechnische Gutachten der Fachstelle zur Überprüfung vorgelegt werden.</li> <li>— 26. BImSchV: Durch den Geltungsbereich verläuft eine 110 KV-Freileitung. Es ist durch den Netzbetreiber eine Auskunft über die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte der 26. BImSchV einzuholen. In den textlichen Festsetzungen sollten Bauverbotszonen, wenn nach 26. BImSchV erforderlich, festgehalten werden. Können Grenzwerte nicht eingehalten werden, sind diese Zonen für schutzbedürftige zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehene Räume (z. B. Büros) nicht zugelassen und im Bebauungsplan zu kennzeichnen.</li>   <li>— Hinweis zu GE 1a-1e: Es ist nicht auf den ersten Blick ersichtlich, wie die Gewerbeflächen untergliedert sind. Besonders die Fläche GE 1a ist etwas schwierig zu identifizieren, da die Fläche GE 3 unterteilt ist. Hier ist besonders auf die Beschreibung der Kontingentierung zu achten. Eine deutliche Darstellung wird von fachlicher Seite empfohlen.</li> <li>— Geruchsemissionen: Sollten sich im Gewerbegebiet geruchsintensive Betriebe ansiedeln, so wäre von Seiten der Stadt zu klären, ob hier eine Kontingentierung analog zum Schallschutz durchgeführt wird oder dies im Einzelbaugenehmigungsverfahren geprüft werden soll.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Zu Schallschutz: Das Ingenieurbüro Kottermair GmbH wurde beauftragt ein Schallschutzgutachten mit entsprechender Kontingentierung auszuarbeiten. Das Gutachten wurde Bestandteil der Verfahrensunterlagen und ist vollumfänglich als Anlage der Begründung einzusehen.</li> <li>— Zu 26. BImSchV: Die Aussagen hinsichtlich der Einhaltung der Emissionsgrenzwerte der 26. BImSchV und das die damit verbundenen Anforderungen von den jeweiligen Bauwerbern zu berücksichtigen sind, wurde in der Begründung unter Punkt 7.4 redaktionell ergänzt. Ob und in welchem Umfang darüber hinaus Einschränkungen bei den gewerblichen Nutzungen hervorgerufen werden, kann auf Ebene dieses Angebotsbebauungsplanes nicht abschließend beurteilt werden, da die konkreten Angaben fehlen. Die Eigenprüfung obliegt somit abschließend den Bewerbern und darauf wurde unter ZIFFER 13 der Textlichen Hinweise und Punkt 7.4 der Begründung verwiesen.</li> <li>— Zu Hinweis zu GE 1a-1e: Der Hinweis der Fachstelle wurde zur Kenntnis genommen und die Beschreibung der Kontingentierung bzw. deutliche Darstellung geprüft und gegebenenfalls angepasst.</li>   <li>— Zu Geruchsemissionen: Zur Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen wird i.d.R. auf die Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL in der Fassung vom 29.02.2008 sowie deren Ergänzungen vom 10.09.2008 zurückgegriffen, da in der TA Luft keine Immissionswerte für Geruch festgelegt sind. Eine erhebliche Belästigung nach GIRL im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 3 Abs. 1 BImSchG) liegt dann vor, wenn die Gesamtbelastung in der Nachbarschaft die dementsprechend geregelten Immissionswerte als relative Häufigkeit der Geruchsstunden überschreitet. Eine Emissionsbegrenzung hinsichtlich Geruch ist im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht üblich. Die Möglichkeit einer Kontingentierung von Geruchsimmissionshäufigkeiten besteht zwar grundsätzlich, findet i.d.R. jedoch nur bei (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen Anwendung, bei denen bereits im Aufstellungsverfahren bekannt ist, dass sich geruchsrelevante Betriebe ansiedeln möchten. Sofern sich geruchsrelevante Betriebe ansiedeln möchten, wird i.d.R. im Genehmigungsverfahren von der Genehmigungsbehörde ein Sachverständigengutachten gefordert, in dem der Nachweis zu erbringen ist, dass in der Nachbarschaft keine erheblichen Belästigungen hervorgerufen werden.</li> </ul>

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

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Wasserwirtschaftsamt Landshut:</p> <p>— Niederschlagswasserbeseitigung: Laut der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind „ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten“. Dies steht im Widerspruch zu Abschnitt 7.2.2. der Begründung, wo dezentrale Rückhaltungen auf den privaten Grundstücksflächen lediglich empfohlen werden.</p> <p>In der Festsetzung ist ferner bestimmt, dass von den Rückhalteeinrichtungen ein Notüberlauf in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal erfolgt. Es werden hier Begrifflichkeiten verwechselt. Aus Rückhalteeinrichtungen muss ein Drosselabfluss erfolgen, damit sich die Rückhalteeinrichtungen entleeren und beim nächsten Regenereignis seine Rückhaltewirkung wahrnehmen kann. Die Festsetzungen eines Notüberlaufes in den öffentlichen Regenwasserkanal macht Sinn bei dezentralen Versickerungsanlagen.</p> <p>Überarbeitung und Ergänzung der Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind erforderlich. Folgende Vorgehensweise wird empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds (Baugrundgutachten).</li> <li>• Erstellung eines Konzepts zur Niederschlagswasserentsorgung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens (Entscheidung über Versickerung oder Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal).</li> <li>• Frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit WWA.</li> <li>• Entsprechende Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, ggf. z. B. der erforderlichen Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung (Versickerungsflächen und/oder Rückhalteflächen; § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Sofern eine Versickerung auf den einzelnen Bauparzellen vorgegeben wird, sollte in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen werden, dass mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan vorzulegen ist.</li> </ul> <p>— Altlasten, Boden- und Grundwasserunreinigungen: Verunreinigtes/belastetes Aushubmaterial ist vollständig zu entfernen und nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben gegen Nachweis zu entsorgen. Anfallendes Aushubmaterial ist grundsätzlich analytisch zu untersuchen und ggf. nach abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen oder zu verwerten.</p>	<p>— Zu Niederschlagswasserbeseitigung: Aufgrund der Hinweise seitens der Fachstelle wurden die Begrifflichkeiten angepasst und Punkt 7.2.2 der Begründung wird mit ZIFFER 5 der Textlichen Festsetzungen abgeglichen und daraufhin redaktionell angepasst, dass auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten sind. Details hierüber regelt das bereits erstellte Erschließungs- und Entwässerungskonzept. Es wurde darauf hingewiesen, dass sich die Erschließung des Baugebietes bereits im Bau befindet. Die weiteren Anmerkungen ergingen zur Kenntnis.</p> <p>— Zu Altlasten, Boden- und Grundwasserunreinigungen: Bezugnehmend auf die Stellungnahme der Fachstelle wurde beim textlichen Hinweis Nr. 1 „Bodenschutz, Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ folgender Satz ergänzt: „Sollten bei Aushubarbeiten schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet staatliches Abfallrecht, zu beteiligen. Das verunreinigte/belastete Material ist dann in Absprache mit dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht analytisch zu untersuchen, vollständig zu entfernen und nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.“</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten A-bensberg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Von der Planung sind im nordwestlichen und westlichen Bereich Waldflächen i. S. von Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen. Jede Beseitigung von Wald zu Gunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) bedarf der Erlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens muss daher u. a. geprüft werden, ob die notwendige Rodung genehmigungsfähig ist. Grundsätzlich besteht ein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Rodungserlaubnis (Art. 9 Abs. 3 BayWaldG), sofern sich aus den Absätzen 4 bis 7 nichts anderes ergibt. Bei dem hier betroffenen Wald handelt es sich nicht um Schutz, Bann- oder Erholungswald (Art. 10, 11 und 12 BayWaldG). Teilflächen sind als regionaler Klimaschutzwald im Wald funktionsplan beschrieben. Durch die geplante Rodung werden die Ziele der Wald funktionsplanung allerdings nicht gefährdet. Gegen die Planung und die damit verbundene Rodung bestehen daher keine Einwände.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Bzgl. Rodung von Waldflächen wurde von Seiten der Stadt Kelheim ausgeführt, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keinerlei Rodungsmaßnahmen geplant sind, bzw. ausgeführt werden. Bezüglich der Darstellung der Waldflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches bleibt zu sagen, dass diese im Entwurf dahingehend angepasst wurden, dass der Bestand erhalten bleibt. Die Darstellung orientiert sich an der Topographie sowie an dem Deckblatt Nr. 02 zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 Heidäcker. Sollte im Rahmen der Bebauung der einzelnen Grundstücke die Beseitigung von Bäumen notwendig werden, so ist diese vom jeweiligen Eigentümer des Grundstückes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den entsprechenden Fachstellen abzuklären. Hierfür erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind dann gesondert vom jeweiligen Eigentümer zu beantragen.</li> </ul>
<p>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Die geplanten Änderungen dürfen im Bestand von bereits bestehenden Gewerbebetrieben (genehmigte Nutzungen) keine Einschränkungen, insbesondere im Bereich des Immissions-schutzes, gegenüber der Bestandssituation nach sich ziehen. Darüber hinaus sollten auch neue Festsetzungen vermieden werden, die zukünftige gewerbliche Entwicklungen, die nach aktueller Ausgangslage im Plangebiet möglich sind, einschränken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Stadt Kelheim hat in Ihrer Planung selbstverständlich die Standortbelange der bereits bestehenden Gewerbe-/Handwerksbetriebe ausreichend berücksichtigt. Auch die von den Bestandsbetrieben ausgehenden Emissionen fanden in dem begleitend zum Verfahren zu erstellenden schalltechnischen Gutachten ausreichend Berücksichtigung, damit hier keine Einschränkung oder Schlechterstellung der Bestandsbetriebe zum derzeit geltenden Bebauungsplan erfolgt.</li> </ul>
<p>Bayerisches Landesamt für Umwelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Geogefahren Aus dem Planungsgebiet liegt eine Gefahrenhinweiskarte (GHK) für geogene Gefahren (Steinschlag, Rutschungen, Subrosion) vor. Danach besteht der tiefere Untergrund im Planungsgebiet aus verkarstungsfähigen Karbonaten der Weißjura-Gruppe (Malm) in denen Hohlräume auftreten können. Die Gesteine des Jura werden von jungen Deckschichten wechselnder Mächtigkeit überlagert. Konkrete Daten zu Suberosionserscheinungen (Erdfälle, Dolinen, o. a.) oder GEORISK-Objekten anderer Entstehung liegen aus dem Planungsgebiet aktuell nicht vor.</li> <li>— Rohstoffgeologie Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Maßnahme nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung von externen Ausgleichsflächen (Ausgleichsbedarf lt. Begründung ca. 0,9 ha) ist die Rohstoffgeologie jedoch erneut zu beteiligen um potentielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Zu Geogefahren: Hinsichtlich der Thematik Geogefahren wurde unter dem Punkt 15.2.2 in der Begründung ein Unterpunkt erstellt, in welchem ausgesagt wird, dass hinsichtlich dem Planungsgebiet eine Gefahrenhinweiskarte für geogene Gefahren (Steinschlag, Rutschungen, Subrosion) vorliegt und danach der tiefere Untergrund im Planungsgebiet aus verkarstungsfähigen Karbonaten der Weißjura-Gruppe (Malm) in den Hohlräumen auftreten können und die Gesteine des Jura von jungen Deckschichten wechselnder Mächtigkeit überlagert werden.</li> <li>— Zu Rohstoffgeologie: Die Fachstelle informiert, dass die Belange der Rohstoffgeologie durch die geplante Maßnahme nicht unmittelbar betroffen sind. Die externe Ausgleichsfläche war aus den Entwurfsunterlagen ersichtlich und das Bayerische Landesamt für Umwelt wurde als Fachstelle im Verfahren nach § 3 und § 4 Abs.2 BauGB selbstverständlich beteiligt.</li> </ul>



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

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Bayernwerk Netz GmbH:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Hinweise zu erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen der 110-KV-Leitung</li>   <li>— Hinweise zu Arbeiten im Schutzbereich (erforderliche Anfrage von Firmen über mögliche Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbe- reich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110-KV- Freileitung/Kabel/Bau/Dokumentation, unter An- gabe der bestehenden Höhe über NormalNull)</li>   <li>— Hinweis zu erforderlicher Abstimmung der Posi- tionen und der Höhen der Straßenbeleuchtun- gen</li>   <li>— Hinweis zu Gültigkeit der Stellungnahme von 2 Jahren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die gegenständliche Stellungnahme vom 22.11.2019 wurde ebenfalls in den Anhang der Begründung unter Anhang Nr. 9 „Auf- lagen und Hinweise, Bayernwerk“ mit auf- genommen. Weiterhin wurde in der textlichen Festsetzungen Nr. 6 der Satz 2 wie folgt ab- geändert: „Die Bestimmungen und Auflagen sind durch den Bauherrn oder Antragsteller vor jeder Maßnahme mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen und dann auf Ebene des Bauantrages oder des Antrages auf Genehmigungsfreistellung nachzuwei- sen.“</li> <li>— Bezüglich des Hinweises auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wurde festgestellt, dass diese „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitun- gen“ im Anhang der Begründung zum Be- bauungsplan unter Anhang Nr. 8 vollständig enthalten sind und vom jeweiligen Bauherrn bei Stellung eines Bauantrages und bei der Bauausführung zu beachten sind. Ebenso verhält es sich bezüglich der Erfragung der maximal möglichen Arbeitshöhen. Der Hin- weis diesbezüglich ist zudem im Bebau- ungsplan unter Ziffer 13 der textlichen Hin- weise nachzulesen.</li> <li>— Im Bereich der Freileitung wurde nur 1 Stra- ßenbeleuchtung errichtet. Diese wurde be- wusst niedriger mit nur 5 Metern Höhe er- richtet. Die Stadt Kelheim, Fachbereich Pla- nen und Bauen, Bautechnik, Tiefbau, ist diesbezüglich in Kontakt mit der Bayernwerk Netz GmbH.</li> <li>— Die befristete Gültigkeit der Stellungnahme ist für das Bauleitplanverfahren ohne Be- lang, da dieses innerhalb dieser Frist rechts- kräftig abgeschlossen wird. Zu beachten ist die Befristung der Stellungnahme aber von zukünftigen Bauherren und Antragstellern. Daher wurde die Stellungnahme der Fach- stelle vom 22.11.2019 mit in den Anhang 9 des Anhanges zur Begründung eingearbei- tet.</li> </ul>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht:</p> <p>— Am Ende der Zufahrt zu den Parzellen 331/36 und 331/35 befindet sich eine Wendeanlage. Nach welchen Regelungen solche Wendeanlagen zu gestalten sind, dass auch im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge (3- oder 4 achsig, 11 m Länge incl. Schüttung) problemlos wenden können, haben wir bereits mit Stellungnahme vom 14.03.2019 hingewiesen. Nachdem unter Punkt 9 der textlichen Hinweise im Bebauungsplan auf die Bereitstellung der Müllgefäße an einem nächsten anfahrbaren Sammelplatz verwiesen wird, sollte eine Bauparzelle nicht direkt durch Müllfahrzeuge angefahren werden können, gehen wir davon aus, dass unsere Belange ausreichend berücksichtigt wurden.</p>	<p>— Wendeanlage verfügt über einen Durchmesser von 18 m und ist somit ausreichend dimensioniert nach den einschlägigen Richtlinien. Sollte trotzdem eine Befahrung der Wendeanlage durch ein Müllfahrzeug nicht möglich sein, besteht die Möglichkeit der Schaffung einer Sammelstelle zur Bereitstellung der Müllgefäße auf den öffentlichen Verkehrsflächen nördlich der Grundstücke Fl.Nrn. 331/33 und 331/34 der Gemarkung Affecking. Somit ist für sämtliche Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet eine ordnungsgemäße Müllentsorgung gewährleistet.</p>
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz:</p> <p>— Die Umsetzung der im Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind (spätestens) im Rahmen der relevanten Baugenehmigungen für das jeweilige Vorhaben konkret festzulegen.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Verlust von Zauneidechsenlebensräumen i. d. R. im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist und die Ersatzlebensräume rechtzeitig vor einer Umsiedlung funktionsfähig hergestellt sein müssen.</p>	<p>— Der Hinweis der Fachstelle bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange bezieht sich ausschließlich auf die Abhandlung der Belange im jeweiligen konkreten Bauantragsverfahren oder Genehmigungsverfahren und liegt im alleinigen Verantwortungsbereich des jeweiligen Bauherrn oder Antragstellers. Auf das gegenständliche Bauleitplanverfahren hat der Hinweis keine Auswirkungen mehr. Die Stadt Kelheim bestätigt der Fachstelle, dass der Verlust der Zauneidechsenlebensräume entsprechend ausgeglichen wird, und dass die Ersatzlebensräume rechtzeitig vor einer Umsiedlung funktionsfähig hergestellt werden.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— In den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Isophonenlinie zur Kennzeichnung der Schalleinwirkung der B16 auf das Planungsgebiet einzuzeichnen. Dabei sind die Bereiche der Überschreitung der Gewerbegebiets-Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 zur Tageszeit (65 dB(a)) und Nachtzeit (50 dB(A)) durch die Isophonenlinie im Plan und in der Erläuterung zu kennzeichnen. Zusätzlich soll in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 16 folgendes aufgenommen werden: „Verkehrslärm: Sollten den Bereichen der Isophonenlinien &gt; 65 dB(A) tags und &gt; 50 dB(A) nachts des Verkehrslärms schutzbedürftige Aufenthaltsräume, Büros, ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen oder –Häuser entstehen, so sind zunächst architektonische oder aktive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Reichen diese nicht aus, so können auch passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Dem Bauantrag oder dem Genehmigungsfreisteller ist ein gutachterlicher schalltechnischer Nachweis vorzulegen, welcher die Einhaltung der Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet nach DIN 18005 Blatt 1 nachweist“</li> <li>— Erneute klare zeichnerische Darstellung der Bezugsflächen für die Kontingentierung ist unbedingt erforderlich und zu korrigieren.</li> <li>— Fachstelle Immissionsschutz empfiehlt Betriebsleiterwohnungen und –häuser generell auszuschließen. So können sich Gewerbebetriebe ordnungsgemäß entwickeln.</li> <li>— Es wird empfohlen, folgende textliche Festsetzung unter Nr. 6 mit aufzunehmen: „26. BImSchV: Dem Bauantrag oder Genehmigungsfreisteller ist ein gutachterlicher Nachweis vorzulegen, welcher die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte nachweist.“</li> <li>— Geruchsimmissionen: auch innerhalb des Gewerbegebietes können Geruchsemissionen im zulässigen Bereich auftreten. Dies sollte ggf. ergänzt werden.</li> <li>— In der Begründung sollte, ähnlich wie im Gutachten, deutlich hervorgehen, dass innerhalb des vorliegenden Gewerbegebietes oder im Gemeindebereich Gewerbeflächen vorhanden sind, die nicht schalltechnisch eingeschränkt wurden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Bereiche der Überschreitung der Gewerbegebiets-Orientierungswerte zur Tageszeit (65 dB(a)) und Nachtzeit (55 dB(A)) wurden wie gefordert durch die jeweilige Isophonenlinie und eine entsprechende planliche Festsetzung im Bebauungsplan gekennzeichnet. Weiterhin wurde in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 16 folgende Formulierung zum Verkehrslärm ergänzend mit aufgenommen: „Sollten den Bereichen der Isophonenlinien &gt; 65 dB(A) tags und &gt; 55 dB(A)* nachts des Verkehrslärms schutzbedürftige Aufenthaltsräume, Büros, ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen oder –Häuser entstehen, so sind zunächst architektonische oder aktive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Reichen diese nicht aus, so können auch passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Dem Bauantrag oder dem Genehmigungsfreisteller ist ein gutachterlicher schalltechnischer Nachweis vorzulegen, welcher die Einhaltung der Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet nach DIN 18005 Blatt 1 nachweist.“</li> <li>— Die Abgrenzung wurde durch ein farbliches Absetzen der Schraffur hervorgehoben, so dass dem Wunsch der Fachstelle nachgekommen wird und nun weiterhin eine klare Abgrenzung und Beschreibung der Teilflächen auf den ersten Blick erkenntlich ist.</li> <li>— Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und fließt in die Planungsüberlegungen bei der zukünftigen Entwicklung von Gewerbegebieten mit ein.</li> <li>— Unter Ziffer 6 der Textlichen Festsetzungen wurde ein Unterpunkt, unter welchem auch der seitens der Fachstelle empfohlene Passus „Dem Bauantrag oder Genehmigungsfreisteller ist ein gutachterlicher Nachweis beizulegen, welcher die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte nachweist.“ ergänzt wurde.</li> <li>— Unter Ziffer 8 der Begründung wurde folgende Formulierung ergänzt: „Geruchsimmissionen im zulässigen Bereich können auch innerhalb des Gewerbegebietes auftreten.“</li> <li>— In der Begründung unter Ziffer 8 wurde folgende Formulierung ergänzt: „Entsprechend des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 ist innerhalb des Plangebietes eine gewerbliche nutzbare Fläche ohne Emissionsbeschränkung bzw. in Anlehnung an die DIN 18005-1 von 60/60 dB(A) Tag/Nacht erforderlich. Dies ist im vorliegenden Fall durch die Bestandsflächen TF 03 D2 in Fl.Nr. 334 (Bestand) und TF 04 D2 Restfläche in Fl.Nr. 339 (Bestand) innerhalb des Plangebietes selbst gegeben.“</li> </ul>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Wasserwirtschaftsamt Landshut:</p> <p>— Niederschlagswasserbeseitigung: In der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird bestimmt, dass von den Rückhalteeinrichtungen ein Notüberlauf in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal erfolgt. Die Bezeichnung „Notüberlauf“ ist in diesem Zusammenhang falsch. Wir empfehlen die Änderung des Begriffs in „Drosselabfluss“ oder nur „Überlauf“. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Eine bestehende Erlaubnis muss ggf. an geänderte Verhältnisse (z. B. Erhöhung der Einleitungsmenge oder der versiegelten Fläche) angepasst werden.</p>	<p>— Zu Niederschlagswasserbeseitigung: Aufgrund der Hinweise seitens der Fachstelle wurden die Begrifflichkeiten angepasst und in Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen der Begriff „Notüberlauf“ durch den Begriff „Überlauf“ ersetzt.</p> <p>In vorliegender Situation ist eine dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung mit Ableitung in den neu hergestellten Kanal im Trennsystem und keine Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer vorgesehen. Somit war hierzu nichts Weiteres zu veranlassen.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten A- bensberg:</p> <p>— Von der Planung sind im nordwestlichen und westlichen Bereich Waldflächen i. S. von Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen. Jede Beseitigung von Wald zu Gunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) bedarf der Erlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens muss daher u. a. geprüft werden, ob die notwendige Rodung genehmigungsfähig ist. Grundsätzlich besteht ein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Rodungserlaubnis (Art. 9 Abs. 3 BayWaldG), sofern sich aus den Absätzen 4 bis 7 nichts anderes ergibt. Bei dem hier betroffenen Wald handelt es sich nicht um Schutz, Bann- oder Erholungswald (Art. 10, 11 und 12 BayWaldG). Teilflächen sind als regionaler Klimaschutzwald im Waldaktionsplan beschrieben. Durch die geplante Rodung werden die Ziele der Waldaktionsplanung allerdings nicht gefährdet. Gegen die Planung und die damit verbundene Rodung bestehen daher keine Einwände.</p>	<p>— Bzgl. Rodung von Waldflächen wurde von Seiten der Stadt Kelheim ausgeführt, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keinerlei Rodungsmaßnahmen geplant sind, bzw. ausgeführt werden. Bezüglich der Darstellung der Waldflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches bleibt zu sagen, dass diese im Entwurf dahingehend angepasst wurden, dass der Bestand erhalten bleibt. Die Darstellung orientiert sich an der Topographie sowie an dem Deckblatt Nr. 02 zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 Heidäcker. Sollte im Rahmen der Bebauung der einzelnen Grundstücke die Beseitigung von Bäumen notwendig werden, so ist diese vom jeweiligen Eigentümer des Grundstückes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den entsprechenden Fachstellen abzuklären. Hierfür erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind dann gesondert vom jeweiligen Eigentümer zu beantragen.</p>
<p>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz:</p> <p>— Gegen die vorliegenden Planungen bestehen weiterhin keine generellen Bedenken insofern die Standortbelange betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe durch die Neuplanungen im Rahmen des neuen Bebauungsplanes in einem notwendigen und ausreichenden Umfang berücksichtigt bleiben.</p>	<p>— Die Stadt Kelheim wird in Ihrer Planung selbstverständlich die Standortbelange der bereits bestehenden Gewerbe-/Handwerksbetriebe weiterhin ausreichend berücksichtigen. Auch die von den Bestandsbetrieben ausgehenden Emissionen wurden in dem begleitend zum Verfahren erstellten schalltechnischen Gutachten ausreichend berücksichtigt, damit keine Einschränkung oder Schlechterstellung der Bestandsbetriebe zum derzeit geltenden Bebauungsplan erfolgt.</p>
<p>Regierung von Niederbayern –Höhere Landesplanung:</p> <p>— Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.</p>	<p>— Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Hinweise zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Hinweise wurden in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Nummer 7.5 ergänzt und werden im Zuge der Umsetzung berücksichtigt. Die Stadt Kelheim wird sich im Rahmen der Erschließungsplanung mit allen Spartenägern, so auch mit der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Besprechung einer koordinierten Erschließung und zur Klärung aller Fragen in Verbindung setzen.</li> </ul>
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist derzeit nicht geplant. Das Unternehmen bittet um Auskünfte über die Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln sowie die Kosten hierfür.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Stadt Kelheim, Abteilung Tiefbau, wird sich im Rahmen der Erschließungsplanung mit allen Spartenägern, so auch mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH zur Besprechung einer koordinierten Erschließung und zur Klärung aller Fragen in Verbindung setzen.</li> </ul>

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

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim, Abt. Naturschutz:</p> <p>— Für die Abwicklung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme, insbesondere für die Umsiedlung der Zauneidechsen, ist eine nachweislich qualifizierte Fachkraft (biologische Baubegleitung) erforderlich. Diese ist der unteren Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn zu benennen. Der Verlust von Zauneidechsenlebensräumen ist i. d. R. im Verhältnis 1:1 auszugleichen.</p> <p>Nach Herstellung des Ersatzlebensraums sind der unteren Naturschutzbehörde die sachgerechte Durchführung und die Funktionalität (bzw. der Zeitpunkt der voraussichtlichen Funktionsfähigkeit) des Ersatzlebensraums durch die biologische Baubegleitung schriftlich (Kurzbericht) zu bestätigen.</p> <p>In einem ergänzenden Kurzbericht ist die Umsiedlung zu dokumentieren.</p>	<p>— Der Hinweis bezieht sich ausschließlich auf die Abhandlung der Belange im jeweiligen konkreten Bauantragsverfahren oder Genehmigungsfreistellungsverfahren und liegt im alleinigen Verantwortungsbereich des jeweiligen Bauherrn oder Antragstellers. Auf das gegenständliche Bauleitplanverfahren hatte der Hinweis keine Auswirkungen mehr.</p> <p>Begleitung der Baumaßnahme „Interne Ausgleichsfläche“, Umsiedlung Zauneidechsen sowie geeignete Dokumentation:</p> <p>Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, wurde zwischenzeitlich bereits unter Aussicht einer biologischen Baubegleitung und unter Abstimmung mit der Naturschutzbehörde realisiert. Ein Kurzbericht zur sachgerechten Bauausführung sowie Funktionalität wird durch die Bauleitung sowie der ökologischen Baubegleitung zusammengestellt und der Fachstelle vorgelegt. Im Anschluss beginnt nun die Umsiedlung der Tiere. Auch hier wird eine entsprechende Dokumentation in Form eines Kurzberichtes erstellt und der Fachstelle im Weiteren vorgelegt. Die genannten Belange liegen im Verantwortungsbereich der jeweiligen Bauherrn oder Antragsteller. Speziell in diesem Fall kümmert sich die Stadt Kelheim auch anteilig selbst, den von der Fachstelle gewünschten Abstimmungs- und Dokumentationsprozess zu gewährleisten. Auf das gegenständliche Bauleitplanverfahren hatten die Hinweise jedoch keine Auswirkungen mehr.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim, Abt. Immissionsschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Im Rahmen der textlichen Festsetzungen Schallschutz 16 Emissionskontingente zweit letzter Absatz ist wie folgt abzuändern: „Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß ZIFFER 16 des Bebauungsplanes Nr. 27 „Heidäcker-Überarbeitung“ und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Büro/Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Gewerbegebietes vorzulegen.</li> <li>— Es wird nochmals auf die Hinweise zu Betriebsleiterwohnungen bzw. auch zu den Vorschlägen zur 26. BImSchV der Stellungnahme vom 22.11.2019 hingewiesen. Eine Aufnahme dieser Festsetzungen wäre aus fachlicher Sicht wünschenswert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die textlichen Festsetzungen Schallschutz 16 Emissionskontingente zweit letzter Absatz wurde wie folgt abgeändert: „Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß ZIFFER 16 des Bebauungsplanes Nr. 27 „Heidäcker-Überarbeitung“ und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Büro/Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Gewerbegebietes vorzulegen.“</li> <li>— Hinweis zu Betriebsleiterwohnungen: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und fließt in die Planungsüberlegungen bei der zukünftigen Entwicklung von Gewerbegebieten mit ein. 26. BImSchV: Unter Ziffer 6.3 der Textlichen Festsetzungen wurde ein Unterpunkt mit Erläuterung zur 26. BImSchV hinzugefügt, unter welchem auch der seitens der Fachstelle empfohlene Passus „Dem Bauantrag oder Genehmigungsfreisteller ist ein gutachterlicher Nachweis beizulegen, welcher die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte nachweist.“ ergänzt wurde.</li> </ul>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH  
§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Bayernwerk Netz GmbH:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Hinweise zu erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen der 110-KV-Leitung</li>   <li>— Hinweise zu Arbeiten im Schutzbereich (erforderliche Anfrage von Firmen über mögliche Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbe- reich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110-KV- Freileitung/Kabel/Bau/Dokumentation, unter An- gabe der bestehenden Höhe über NormalNull)</li>   <li>— Hinweis zu erforderlicher Abstimmung der Posi- tionen und der Höhen der Straßenbeleuchtun- gen</li>   <li>— Hinweis zu Gültigkeit der Stellungnahme von 2 Jahren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die von der Fachstelle abgegebene Stel- lungnahme vom 20.03.2020 wurde analog den Stellungnahmen vom 22.11.2019 und vom 25.03.2019 ebenfalls in den Anhang der Begründung unter Anhang Nr. 9 „Aufla- gen und Hinweise, Bayernwerk“ mit aufge- nommen. Durch die in dem Anhang unter den Nummern 7 bis 9 enthaltenen Hinweise und Vorschriften der Bayernwerk Netz GmbH, können sich Bauherren und deren Bauverantwortliche voll umfassend, über die bei allen im Bereich der Freileitung auszu- führenden Arbeiten und Tätigkeiten zu be- achtenden Vorschriften und Normen infor- mieren.</li> <li>— Bezüglich des Hinweises auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wurde festgestellt, dass diese „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitun- gen“ im Anhang der Begründung zum Be- bauungsplan unter Anhang Nr. 8 vollständig enthalten sind und vom jeweiligen Bauherrn bei Stellung eines Bauantrages und bei der Bauausführung zu beachten sind. Ebenso verhält es sich bezüglich der Erfragung der maximal möglichen Arbeitshöhen. Der Hin- weis diesbezüglich ist zudem im Bebau- ungsplan unter Ziffer 13 der textlichen Hin- weise nachzulesen.</li> <li>— Im Bereich der Freileitung wurde nur 1 Stra- ßenbeleuchtung errichtet. Diese wurde be- wusst niedriger mit nur 5 Metern Höhe er- richtet. Die Stadt Kelheim, Fachbereich Pla- nen und Bauen, Bautechnik, Tiefbau, ist diesbezüglich in Kontakt mit der Bayernwerk Netz GmbH.</li> <li>— Die befristete Gültigkeit der Stellungnahme ist für das Bauleitplanverfahren ohne Be- lang, da dieses innerhalb dieser Frist rechts- kräftig abgeschlossen wird. Zu beachten ist die Befristung der Stellungnahme aber von zukünftigen Bauherren und Antragstellern. Daher wurde die Stellungnahme der Fach- stelle vom 20.03.2020 ergänzend zu den Stellungnahmen vom 25.03.2019 und vom 22.11.2019 mit in den Anhang 9 des Anhan- ges zur Begründung eingearbeitet.</li> </ul>