

# ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 122

## HAFEN - ERWEITERUNG 4

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE  
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim  
Ludwigsplatz 16  
93309 Kelheim

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

VORHABENSTRÄGER

Zweckverband Häfen im Landkreis Kelheim  
Hopfenbachweg 4  
93309 Kelheim

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: 20.01.2020

Projekt Nr.: 18-1047\_VEP



## **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.

Der Stadt Kelheim liegt ein Antrag eines bereits im Hafengebiet Kelheim – Saal a. d. Donau und im Ortsteil Affecking ansässigen Unternehmens der Automobilbranche für die Ausweisung einer Fläche zur Betriebserweiterung vor. Hierbei handelt es sich um einen Standort innerhalb des Stadtgebietes Kelheim, im direkten Anschluss an die bestehenden Stellplatzflächen Hafenerweiterung 1 und 2 Richtung Westen bzw. Norden. Die Ausweisung der Erweiterungsflächen für Autoaufstellflächen ist erforderlich, da das Unternehmen aus wirtschaftlichen und logistischen Gründen die Verlegung der LKW-Stellplätze für firmeneigene LKWs aus dem Gewerbegebiet „Am Heidacker“ in das Hafengebiet Kelheim auf eine bestehende Autoaufstellfläche durchgeführt hat. Zur Kompensation der dadurch weggefallenen 700 Stellplätze ist es nun sinnvoll, weitere Stellplätze im Hafengebiet Kelheim am erwähnten Standort zu schaffen. Durch dieses Vorhaben werden Fahrten zwischen dem LKW-Platz und dem Ladeplatz im Hafen vermieden und eine bessere wirtschaftliche und logistische Nutzbarkeit der Autoaufstellflächen gewährleistet. Auf diese Weise kann der auch für die Stadt Kelheim wichtige Erhalt des Unternehmens besser abgesichert werden. Weiterhin wird dadurch einer anderen Firma die Gelegenheit gegeben, durch einen nun möglichen Flächentausch, ein drittes Hochregallager zu errichten.

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

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 122 „Hafen-Erweiterung 4“ wurde durch den Stadtrat Kelheim am 15.01.2018 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.08.2018 bis 24.09.2018 durchgeführt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 122 „Hafen-Erweiterung 4“ in der Fassung vom 25.06.2018 erfolgte vom 20.08.2018 bis 24.09.2018.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurde durch den Stadtrat Kelheim in der Sitzung vom 29.10.2018 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 122 „Hafen-Erweiterung 4“ in der Fassung vom 29.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 20.12.2018 bis 31.01.2019 durchgeführt.

Der Entwurf II des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 122 „Hafen-Erweiterung 4“ in der Fassung vom 02.09.2019 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.11.2019 bis 02.01.2020 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum zweiten Entwurfsverfahren werden durch den Stadtrat Kelheim in der Sitzung vom 20.01.2020 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 20.01.2020.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ABENSBERG
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Landratsamt Kelheim
  - Abteilung Städtebau
  - Abteilung Bauplanungs- /Bauordnungsrecht
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehrwesen
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Abfallrecht – kommunal
  - Abteilung Abfallrecht – staatlich
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Stadt Kelheim
  - Bauverwaltung
  - Stadtkämmerei
  - Hochbau - Tiefbau
- Stadtwerke Kelheim
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
- Nachbarkommune Gemeinde Saal a. d. 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
- 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
- Staubentwicklung sowie erhöhte Lärmentwicklungen und Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen und der Anlieferung von Baustoffen während der Bauphase
- betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm) 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
- Sicherung und Förderung des bestehenden Gewerbebetriebes
- Sicherung und Bereitstellung von Arbeitsplätzen
- Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (ohne besondere Bedeutung)
- Beeinträchtigung vorhandener Lebens- und Nahrungs-biotope in der Umgebung durch Emissionen
- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen
- Verbesserung der Lebensbedingungen innerhalb des Geltungsbereiches durch die Anlage von Grünflächen und Gehölzpflanzungen neue Lebensräume geschaffen
- Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung
- Verbesserung von Lebensräumen und Ausbreitungskorridoren im Landschaftsausschnitt durch Eingrünungs-/ Durchgrünungsstrukturen
- Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

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

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung
- Anfallen baubedingter Abwässer und eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragsbereichen
- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages ins Grundwasser im Bereich der Ackerfläche
- 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
- Behinderung von Kaltluftentstehungsbereichen und deren Abflüssen (Verlust kleinklimatisch wirksamer Flächen)
- Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe (Luftverunreinigungen) durch Verkehr, Bautätigkeit und Regelbetrieb
- Wegfall der Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung in einem Teilbereich

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Betriebserweiterung eines Unternehmens
- Beeinträchtigung des Landschaftserlebens durch Betriebserweiterung eines Unternehmens
- Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch raumwirksame eingrünende Gehölzstrukturen und Grünbereiche

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 Denkmalschutz

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

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

## ALTERNATIVENPRÜFUNG

### Standortalternativen

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

In der vorliegenden Planung wurden weitere Standortalternativen jedoch nicht näher untersucht, da es sich hier um den einzigen in Frage kommenden Standort für die Realisierung des Vorhabens handelt und dieser bereits im rechtskräftigen Flächennutzungs-/Landschaftsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

### Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

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

Planungsalternativen in Bezug auf flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten kommen in vorliegender Situation nicht in Betracht, da es sich um ein konkretes Planungsvorhaben handelt.

## ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB im Rahmen des Umweltberichtes hinsichtlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 122 „Hafen-Erweiterung 4“ 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>Landratsamt Landshut – Abt. Naturschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vorhaben widerspricht dem Grundsatz, dass mit Boden und Landschaft sparsam umgegangen werden soll, in eklatanter Weise</li> <li>— Abhandlung der Eingriffsregelung entspricht nicht den Anforderungen. Der Abschlag des Kompensationsbedarfs von 0,6 auf 0,45 (also um 25 %) kann durch die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen nicht gerechtfertigt werden. Die aus landschaftsoptischen Gründen erforderliche Randeingrünung kann lediglich eine Absenkung des Kompensationsfaktors auf 0,55 rechtfertigen.</li> <li>— Mit Verwunderung wurde festgestellt, dass als Grundlage des Bebauungsplanes nicht das aktuelle Luftbild aus dem Jahr 2016, sondern ein Luftbild aus dem Jahr 2013 verwendet wurde. Es drängt sich der Verdacht auf, dass von der aktuell nahezu dauerhaften missbräuchlichen Nutzung der Grünflächen als Abstellflächen abgelenkt werden soll.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Stadt Kelheim folgt hier dem Entwicklungsgebot, bereits enthaltene Ausweisungen des eigenen Flächennutzungsplanes für eine weitere Entwicklung zu mobilisieren.</li> <li>— Der Abschlag vom Höchstfaktor des Kompensationsfaktors orientiert sich gänzlich am angrenzenden Bestand des Standortes „Hafen-Erweiterung 2“. Hier sah die Stadt identische Voraussetzungen bei der vorliegenden Planung, die naturschutzfachlich von Bedeutung sind. Aus diesem Grund lehnte die Stadt eine höhere Bilanzierung ab. Angepasst wurde hingegen die für den Ausgleich anzusetzende Eingriffsfläche. Diese wurde auf den gesamten Umgriff des Geltungsbereiches ausgedehnt.</li> <li>— Bezüglich dieser Anmerkungen wurde der Fachstelle nahegelegt, sich auf die tatsächlichen fachlichen Belange zu beschränken und nicht haltlose Unterstellungen vorzubringen.</li> </ul>
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Aufgrund der weiten Einsehbarkeit und der exponierten Lage sowie der alleinigen Nutzung der Flächen als Lagerflächen ohne jegliche Gebäude sollte die Höhe der Werbeanlagen reduziert werden: freistehende Werbeanlagen mit maximal 4 m und Fahnenmasten mit maximal 6 m (Festsetzungen Nr. 3.4 Werbeanlagen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Festsetzung 3.4 Werbeanlagen wurde wie folgt formuliert:          „3.4 Werbeanlagen          Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4 m und Fahnenmasten bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig.          Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.          Werbeanlagen sind grundsätzlich so zu orientieren, dass durch diese öffentliche Verkehrsteilnehmer nicht irritiert 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Niederschlagswasserbeseitigung: Im Bebauungsplan sollten ausreichend große Flächen für die erforderliche Rückhaltung des Niederschlagswassers ausgewiesen werden.</li> <li>— Grundwasser- und Bodenschutz: Für Auffüllungen im Karstgebiet darf nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial (Z0) zum Einsatz kommen. Bei Verwendung von Fremdmaterial ist die Eignung anhand der Materialherkunft mit dem Bauantrag nachzuweisen.“</li> <li>— Altlasten, Boden und Grundwasserverunreinigungen Im Nordwesten grenzt eine Altlastenverdachtsfläche an. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich die Bodenverunreinigungen auch auf den Geltungsbereich erstrecken, sollte ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Details zur Entwässerung sind auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu erbringen. Im Ergebnis kann auf Ebene der Bauleitplanung eine gesicherte Niederschlagswasserbeseitigung prognostiziert werden.</li> <li>— Der Hinweis bzgl. Auffüllungen wurde unter der Nummer 5 der Hinweise in den Bebauungsplan sowie unter der Nummer 7.2.3 in die Begründung mit aufgenommen.</li> <li>— Der Hinweis bzgl. Altlasten wurde unter der Nummer 6 der Hinweise in den Bebauungsplan sowie unter der Nummer 9 in die Begründung mit aufgenommen.</li> </ul>
<p>Bund Naturschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Das Vorhaben der „Hafenerweiterung 4“ entspricht aus Sicht des Bund Naturschutz nicht dem Gebot des Flächensparens.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt, d. h. von der Stadt Kelheim bereits explizit für eine Gewerbenutzung vorgesehen. Zu den Aussagen bezüglich des Flächensparens und der Flächenversiegelung ist auszuführen, dass bei der Planung lediglich die Fahrgassen wasserundurchlässig ausgebaut werden, alle anderen Flächen werden wasserundurchlässig gestaltet. Weiterhin wird die Stadt Kelheim die Planung mit einer Befristung von maximal 10 Jahren und mit einer vertraglichen Verpflichtung des Rückbaus nach Ablauf des Baurechtes versehen.</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 erfolgt nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die genannten Hinweise werden im Zuge der Umsetzung berücksichtigt werden.</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>Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Das vorgelegte Immissionsschutzgutachten wurde geprüft. Ziffer 9, Absatz 2 Satz 1 der Festsetzungen (unterhalb Abbildung 1) sollte wie folgt ergänzt werden: „Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist (...) zu prüfen und mittels eines Gutachtens durch ein auf dem Gebiet des Schallschutzes erfahrenen Sachverständigenbüros nachzuweisen.“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die von der Fachstelle geforderte Ergänzung der Ziffer 9 Abs. 2 Satz 1 der Festsetzungen (unterhalb Abbildung 1) wurde wie folgt aufgenommen. „Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006 12, Abschnitt 5 zu prüfen und mittels eines Gutachtens durch ein auf dem Gebiet des Schallschutzes erfahrenen Sachverständigenbüros nachzuweisen.“</li> </ul>
<p>Landratsamt Landshut – Abt. Naturschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Erreichen des Entwicklungsziels auf der Ausgleichsfläche 375, Gemarkung Teugn, ist mit bisher geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.</li> <li>— Ausgleichsflächen sind im Feld so zu kennzeichnen, dass eine Abgrenzung im Gelände deutlich erkennbar ist (z. B. durch Eichenpflöcke).</li> <li>— Angabe zur Herkunft des autochthonen Pflanzmaterials ist nicht richtig</li> </ul> <p>— Hinweise zu Meldung an das Ökoflächenkaster und Sicherung der Ausgleichsflächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die genannten anzupassenden Maßnahmen wurden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.</li> <li>— Ausgleichsfläche 1 wurde in der weiteren Planung durch eine Abgrenzung im Gelände mittels Eichenpflöcke deutlich erkennbar gemacht.</li> <li>— Die Angabe zur Herkunft des autochthonen Pflanzmaterials mit 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb entspricht für die Ausgleichsflächen als auch für die Eingrünungsmaßnahmen der Aussage des FIS-Natur Online (FIN-Web) sowie der im Internetauftritt verfügbaren Karte der „Aufteilung der Vorkommensgebiete für Bayern sowie der Zuordnung zu den ökologischen Grundeinheiten“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Daher wurde die Verwendung des autochthonen Pflanzmaterials wie bisher mit der Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb beibehalten.</li> <li>— Die Hinweise waren in der Begründung bereits enthalten.</li> </ul>
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Aufgrund der weiten Einsehbarkeit und der exponierten Lage sowie der alleinigen Nutzung der Flächen als Lagerflächen ohne jegliche Gebäude sollte die Höhe der Werbeanlagen reduziert werden: freistehende Werbeanlagen mit maximal 4 m und Fahnenmasten mit maximal 6 m (Festsetzungen Nr. 3.4 Werbeanlagen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Einarbeitung wurde bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen übersehen. Die Festsetzung 3.4 Werbeanlagen wurde nun wie folgt formuliert: „3.4 Werbeanlagen Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4 m und Fahnenmasten bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Werbeanlagen sind grundsätzlich so zu orientieren, dass durch diese öffentliche Verkehrsteilnehmer nicht irritiert werden.“</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. Straßenverkehrsrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Bei der Straßenführung zur Erschließung des Gewerbegebietes das Mehraufkommen an Kraftfahrzeugverkehr (insbesondere auch Schwerlastverkehr) entsprechend zu berücksichtigen. Da sich in unmittelbarer Nähe sowohl das Sportgelände des VFL Kelheim sowie ein Supermarkt befinden, ist hier mit entsprechenden Rückstauungen zu rechnen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Problematik eines möglichen Rückstaus in Richtung des Gewerbegebietes wird in der Praxis nicht besonders in Erscheinung treten, da ein Zufahren in, oder ein Abfahren aus dem Planungsgebiet, auch durch die östliche Zufahrt/Ausfahrt in das bereits bestehende Gewerbegebiet möglich bzw. geplant ist. Das bestehende Gewerbegebiet kann dann durch mehrere Zu- oder Abfahrten befahren und verlassen werden.</li> </ul>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Kompensationsfaktor im Geltungsbereich ist zu überdenken. Da die Nutzung der Fläche nun auf einen Zeitraum von 10 Jahren mit anschließender Rückführung in landwirtschaftliche Nutzung beschränkt ist und der Versiegelung deutliche Grenzen gesetzt sind, erscheint ein geringerer Kompensationsfaktor von 0,3 angebracht, da sonst unverhältnismäßig viel landwirtschaftliche Ackerfläche langfristig verloren ginge. Darüberhinaus gehen wir davon aus, dass die Ausgleichsfläche für andere Maßnahmen herangezogen werden kann, sobald die überplante Fläche in die landwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt worden ist. Die Erschließung und landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Flurstücke muss weiterhin ohne Einschränkung möglich sein.“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Der Kompensationsfaktor, der entsprechend den bereits in der Vergangenheit durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsregelungen bei den direkt angrenzenden Bauleitplanverfahren gewählt worden ist, ist gemessen an den erfolgten Eingriffen angemessen und gerechtfertigt. Außerdem war die Festlegung des Kompensationsfaktors im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt und konnte nicht mehr geändert werden. Weiterhin war die Planung der Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits abgesprochen und die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen durch die Grundstückseigentümer bereits erfolgt.</li> </ul>
<p>Bayerischer Bauernverband</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Die in der Planung ausgewiesenen Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im Bestand als Acker bezeichnet. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang genutzt werden. Wir bitten zu prüfen, ob eine Alternative zur Ausweisung von Ackerflächen möglich ist. Hierbei sollte auch der Kauf von Ökopunkten mit einbezogen werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Der Kompensationsfaktor, der entsprechend den bereits in der Vergangenheit durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsregelungen bei den direkt angrenzenden Bauleitplanverfahren gewählt worden ist, ist gemessen an den erfolgten Eingriffen angemessen und gerechtfertigt. Außerdem war die Festlegung des Kompensationsfaktors im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt und konnte nicht mehr geändert werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen durch die Grundstückseigentümer war bereits erfolgt. Ein möglicherweise zu erbringender Ausgleich in Form von Ökopunkten kann aber durchaus bei zukünftigen Bauleitplanverfahren von der Stadt Kelheim in Betracht gezogen werden.</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>Wasserwirtschaftsamt Landshut:</p> <p>— Es bestehen keine Einwände, da als für das Wasserwirtschaftsamt relevante Änderungen lediglich die Erhöhung der zulässigen Abgrabungstiefe von 2,5 auf nun 3,5 m erkannt wurde.</p>	<p>— Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass gegen den Bebauungsplanentwurf, Entwurf II, Stand 02.09.2019, inklusive der geänderten Abgrabungstiefe von 2,5 m auf 3,5 m, keine Einwände bestehen. Von Seiten der Stadt Kelheim als Planungsträger war somit bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres mehr veranlasst.</p>
<p>Landratsamt Kelheim, Abt. Immissionsschutz:</p> <p>— Auf die Stellungnahme des technischen Umweltschutzes vom 28.01.2019 wird verwiesen. Die vorgeschlagene Formulierung wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Damit bestehen gegen die Bauleitplanung aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.“</p>	<p>— Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aufgrund der Aufnahme der von der Fachstelle in der Stellungnahme vom 28.01.2019 vorgeschlagenen Formulierung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes, gegen den Bebauungsplanentwurf, Entwurf II, Stand 02.09.2019, keine Bedenken bestehen. Von Seiten der Stadt Kelheim als Planungsträger ist somit bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres mehr veranlasst.</p>