

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 123

G R I E S F E L D 3

STADT

KELHEIM

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan

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

Stand: 09.02.2026

Projekt Nr.: 19-1132_BBP



ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 123 „Griesfeld 3“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Die Stadt Kelheim beabsichtigt durch die Bauleitplanung zum einen der großen Nachfrage nach Bauland, auch in den jeweiligen Ortsteilen des Stadtgebietes Rechnung zu tragen und zum anderen einer schon seit Jahrzehnten im Ortsteil Gundelshausen ansässigen Gastwirtsfamilie, bauplanungsrechtliche Sicherheit für den Erhalt ihres Betriebes zu geben und eine zukünftige Erweiterung ihres Gewerbes zu ermöglichen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 erfolgt im Parallelverfahren

VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.123 *Griesfeld 3* wurde am 28.03.2019 gefasst.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der Zeitraum vom 22.06.2020 bis 22.07.2020 festgelegt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden durch die Stadt Kelheim in der Sitzung am 17.05.2021 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.123 *Griesfeld 3* in der Fassung vom 17.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29.04.2025 bis 03.06.2025 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am 09.02.2026.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landesbund für Vogelschutz
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Regionaler Planungsverband Region 11
- Stadtwerke Kelheim
- Wasserversorgungsamt Landshut
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum KEH
- Zweckverband Wasserversorgung Viehausen-Bergmattinger Gruppe
- Landratsamt Kelheim
 - Abt. Bauplanungsrecht
 - Abt. Bodenschutzrecht / Altlasten
 - Abt. Städtebau
 - Abt. Immissionsschutz
 - Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abt. Wasserrecht
 - Abt. Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat
 - Abt. Kreisstraßenverwaltung
 - Abt. Gesundheitswesen
 - Abt. Abfallrecht – kommunal
 - Abt. Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern
 - Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern
 - Gewerbeaufsicht
- Stadt Kelheim
 - Bauverwaltung
 - Hochbau-Tiefbau
 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Nachbarkommunen:

- Stadt Abensberg
- Markt Bad Abbach
- Gemeinde Hausen
- Gemeinde Ihrlerstein
- Markt Langquaid
- Stadt Neustadt an der Donau
- Gemeinde Saal an der Donau
- Stadt Mainburg

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm,
- Artenschutzkartierung,
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt,
- Umweltatlas Bayern,
- Rauminformationssystem Bayern,
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz,
- Bayernatlas,
- Bayernviewer Denkmal,
- Landesentwicklungsprogramm Bayern,
- Regionalplan Region Regensburg,
- eigene Kartierungen und Erhebungen.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan,
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan.
 - Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermaier GmbH, Altomünster, Stand 02.10.2025

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- erhöhte Lärmentwicklungen, Staubentwicklungen und Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen und der Anlieferung von Baustoffen sowie Entstehung von Abfällen (überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien etc.) während der Bauphase
- Verlust des vorhandenen Freiraums
- Erhöhung von Verkehrsemissionen durch Anwohner, Besucher, Gaststättenbetrieb (Luftschadstoffe, Lärm)
- Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung
- Bereitstellung eines attraktiven Mischgebiets- und Wohnstandortes

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung
- Verlust eines Einzelbaumes mittleren Alters
- Bereitstellung von Biotopverbundelementen

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

- Bodenbewegungen und –umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung
 - Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung
 - Veränderung der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit)
 - Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen
- visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen
- Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch ein- und grünende Gehölzstrukturen

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege

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

Die neutralen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Negative Auswirkungen beziehen sich auf das Schutzgut Flora und Fauna. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter stellen sich bedingt negativen oder bedingt positiv dar.

ALTERNATIVENPRÜFUNG

Standortalternativen

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

Da das Planungsgebiet zum Großteil bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist, wurden keine Standortalternativen untersucht, zumal es sich hier um zum Teil um die Erweiterung eines bestehenden Gasthofes handelt, die an anderer Stelle nicht sinnvoll wäre.

Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Aufgrund der Vorgaben durch die geplante Erweiterung des bestehenden Gasthofes mit zugehörigen Stellplätzen waren keine sinnvollen Alternativen bezogen auf die Nutzung möglich.

ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 123 *Griesfeld 3* und dem Deckblatt Nr. 31 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan 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 keine besonderen, kumulativen oder negativen Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Stadt Kelheim ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange, gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung vom Vorentwurf sind nachfolgend dargestellt:

- Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz vom 21.07.2020

Stellungnahme:

Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung: Geplant sind ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet entlang der Gundelshausener Straße auf zuvor als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen.

Von Seiten der Anwohner des bereits vorhandenen deutlich weiter entfernten Allgemeinen Wohngebietes liegen Lärmbeschwerden gegenüber dem Gasthof Kellner vor. Durch die geplante weiter heranrückende Wohnbebauung wird dieser Konflikt weiter verschärft. Im beiliegenden Schallgutachten des Ingenieurbüros Kottermair 6815.1/2020-AS werden die im hinteren Gebäude „Großer Feststadl“ stattfindenden Veranstaltungen nicht als Schallquelle berücksichtigt. Diese aus mehreren Hundert Teilnehmern, Livemusik bei geöffneten Toren und sich auch im freien aufhaltenden Teilnehmern bestehenden Veranstaltungen stellen eine zusätzliche erhebliche Schallquelle dar, durch welche weitere bzw. gravierende Überschreitungen der TA Lärm zu erwarten sind. Mit den bereits vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen sind die Möglichkeiten zum Schallschutz der geplanten Wohnbebauung bereits ausgeschöpft, sodass weitere Belastungen, die noch berücksichtigt werden müssen, kaum zu kompensierende Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte herbeiführen.

Da die Neuausweisung der geplanten Wohnbauflächen den bestehenden Gewerbebetrieb einschränken wird und zudem bei der geplanten Wohnbebauung mit Überschreitungen der Lärmrichtwerte der TA Lärm zu rechnen ist, kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle sagt aus, dass bei der den Verfahrensunterlagen beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH die hinteren Gebäude, sprich der Große Feststadl bzw. die dort stattfindenden Veranstaltungen nicht als Schallquelle berücksichtigt werden und hier gravierende Überschreitungen der TA Lärm zu erwarten sind und somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht der Planung so nicht zustimmen kann. Zwischenzeitlich führt das Ingenieurbüro Kottermair einen Abstimmungsprozess auch mit der Fachstelle Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz durch. So findet nun in Ergänzung zu den bereits getätigten Erhebungen eine exakte Berücksichtigung und Festlegung der in der Stellungnahme angesprochenen seltenen Ereignisse statt. Diese beziehen sich auf die Nutzung des rückwärtig des Gasthaus liegenden Feststadls für Festivitäten. Der Abstimmungsprozess hat eine Überarbeitung des Gutachtens zur Folge mit entsprechender Anpassung der Empfehlungen, welche für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ausschlaggebend sind. So ergeben sich mitunter redaktionelle Anpassungen und auch Ergänzungen an den Festsetzungen durch Text, der Hinweise durch Text sowie der Planzeichen durch Text.

Speziell der Punkt Seltenes Ereignis, aufgeführt unter Anlagenlärm, soll im Zuge der sachgerechten Abwägung der Stellungnahme nun erläutert werden. So ist nun klar getrennt unter welchen Voraussetzungen der Stadl im täglichen Betrieb genutzt werden darf und ab wann es sich, wie folgt, um ein seltenes Ereignis handelt. Klar abgestimmt und dokumentiert ist, dass an maximal 10 Tagen im Jahr nach TA Lärm ein seltenes Ereignis z.B. ein Weinfest o.ä. zulässig ist. Für die Berechnungen hierzu werden bis zu 250 Personen berücksichtigt. Bereits aktuell ist eine Nachtnutzung des Stadls, auch als seltenes Ereignis,

unzulässig. Bei einer Nutzung innerhalb des Stadls während der Tagzeit von 10:00 Uhr bis maximal 21:30 Uhr können im Bestand die Beurteilungspegel für seltene Ereignisse eingehalten werden. Im Bereich der geplanten WA- und MI Bebauung errechnen sich mit dieser Nutzung an der Ostseite der Gebäude Überschreitungen der WA-Werte.

Bei Beachtung der im Rahmen der Untersuchung und des Abstimmungsprozesses des Ingenieurbüros erarbeiteten Voraussetzungen in Form von Vorschlägen für die Festsetzungen durch Text, der Hinweise durch Text sowie entsprechender Ausformulierung und Erläuterung für die Begründung bestehen gegen das geplante Vorhaben jedoch aus lärm-schutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Die vorgenannten Vorschläge sind vollumfassend in den Festsetzungen durch Text, den Hinweisen durch Text sowie in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan redaktionell anzupassen und zu ergänzen.

Die bisherigen Festsetzungen durch Text werden bei der Überarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens mitunter redaktionell angepasst und ergänzt und werden demnach zur Dokumentation vollumfassend nachfolgend aufgeführt:

Allgemein

- Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkantenhöhe liegt im WA 2 bei den Gebäuden „Haus 1-Haus 4“ bei 350,8 m ü. NN, bei den Gebäuden „Haus 5 - Haus 7“ bei 349,3 m ü. NN. Die Gebäude im WA 2 müssen mindestens im Rohbau fertiggestellt sein, bevor die Gebäude im WA 1 bezogen werden dürfen.
- Im WA 2 sind im 2. Obergeschoss an der Ostseite Lärmschutzwände, Mauern o.ä. in Geschosshöhe lückenlos geschlossen zwischen den Gebäuden „Haus 1-2“, „Haus 2-3“, „Haus 3-4“, „Haus 5-6“ und „Haus 6-7“ zu errichten. Bei den Gebäuden „Haus 1“ und „Haus 5“ ist dies auch im 2. OG entlang der Südseite lückenlos im Anschluss an das Gebäude fortzuführen (Lärmschutzwände, Mauern o.ä.).
- Im Mischgebiet sind sämtliche Straßen und Fahrwege zu asphaltieren.
- Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.
- Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt. Die Außenbauteile der im Sinne der DIN 4109:2016-07 schutzbedürftigen Räume, müssen dabei abhängig von der Raumart (Wohnung, Büroräume usw.) und den jeweiligen Lärmpegelbereichen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-1:2016-07 erfüllen.

Anlagenlärm:

- An der Ostseite der beiden Gebäudeblöcke „Haus 1-4“ und „Haus 5-7“ im WA 2 sowie an der Südseite „Haus 1“, Nordseite „Haus 4“ und Südseite „Haus 5“ dürfen keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen. Demnach sind keine offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zulässig. Hierzu ist eine entsprechende Grundrissgestaltung zwingend erforderlich.
- Im Bereich der Gebäude „Haus 14-15“ und „Haus 16-17“ dürfen an der Ostseite oberhalb II (E+I) keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen.

Bauliche Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm:

- Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) tags und/oder nachts liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV tags

und/oder nachts eingehalten sind, belüftet werden können. Im WA-Gebiet sind dies tagsüber/nachts 59/49 dB(A) und im MI-Gebiet 64/54 dB(A). Für reine Büronutzungen können die Tagwerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden.

- Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen.

Passive Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm:

- Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Nachweis nach DIN 4109:2016-07 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):

- Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass sowohl die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten, als auch die Anforderungen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet sind. Die DIN 4109-1:2016-07 ist in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt.

Im Weiteren ergibt sich ergänzend folgende Anpassung und Ergänzung der bisherigen Erläuterung zum Schallschutz in der Begründung:

- Um die bestehenden gewerblichen Nutzungen nicht weitergehend einzuschränken, dürfen im WA 2 an der Ostseite der Gebäude „Haus 1-7“, der Südseite „Haus 1“, der Nordseite „Haus 4“ und der Südseite „Haus 5“ keine Immissionsorte nach TA Lärm (offenbare Fenster von im Sinne der DIN 4109:2016-07 schützenswerten Räumen) entstehen; ebenso an der Ostseite in einem möglichen Dachgeschoss oberhalb II beim „Haus 14-15“ „Haus 16-17“. Die Gebäude im WA 2 „Haus 1-4“ und „Haus 5-7“ müssen mindestens im Rohbau fertiggestellt sein, bevor die Gebäude im WA 1 bezogen werden dürfen, weil sonst aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 die gewerbliche Nutzung weitergehend eingeschränkt würde.

Hinsichtlich der Hinweise durch Text bleibt die Formulierung gleichlautend.

Das überarbeitete Schalltechnische Gutachten wird den Unterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan vollumfassend beigelegt und ist als Bestandteil zu betrachten.

- Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau vom 21.07.2020

Stellungnahme:

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung: Grundsätzlich besteht seitens des Städtebaus mit der oben genannten Bebauungsplanaufstellung Einverständnis.

Folgende Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Der kleine Ort Lohstadt im Gemeindebereich der Stadt Kelheim ist durch eine ländliche Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. In der Vergangenheit wurde eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gundelshausener Straße durch die Bebauungspläne „Zum Gries“ verträglich gelenkt. Ein wesentlicher Grundzug in den bisherigen Planungen war eine maßvolle städtebauliche Entwicklung, umgesetzt durch Einzelgebäude mit einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. Rechteckige Baukörper mit geneigten Satteldächern spiegeln bis heute die Bautradition in Lohstadt wider.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die vorhandene Bautradition im Wohngebiet 1 und im Mischgebiet 2 wiederaufgenommen. Im WA 2 und im MI 1 ist eine Bebauung mit drei Normalgeschossen (teilweise zurückversetzt) möglich. In Kombination mit den zulässigen Geländeänderungen können Wandflächen mit über 9 m Höhe entstehen. Diese dreigeschossige Bebauung würde in Zukunft das gewachsene Umfeld stören und zu städtebaulichen Spannungen führen. Die dreigeschossige Bebauung würde zu Bezugswällen führen, die außerhalb von Bebauungsplangebietes entlang der Gundelshausener Straße ebenfalls eine dreigeschossige Bauweise ermöglicht.

Die beabsichtigte Festsetzung des dritten Geschosses als Dachgeschoss im WA 2 widerspricht der Festsetzung Flachdach. Aus städtebaulicher Sicht ist eine maximale Bebauung im WA 2 und MI 1 mit zwei Normalgeschossen und einem tatsächlichen Dachgeschoss (mit Satteldach und niedrigem Kniestock) tolerierbar.

Zu Nr. 2.1:

Für das WA 2 wird eine maximale GRZ von 0,5 festgesetzt. Nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt die zulässige Obergrenze im Wohngebiet 0,4.

Zu Nr. 4.2:

Die Anordnung der Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung können nur im Ganzen angeordnet werden. Die einzelne Herausnahme von Regelungen führt zu Auslegungsfragen bei den Planern.

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass grundsätzlich mit der Bebauungsplanaufstellung Einverständnis besteht.

In Bezug auf die von der Fachstelle angemerkten städtebaulichen Aussagen und damit verbundenen Einwänden ergeht aus Sicht der Stadt Kelheim folgende Würdigung:

Höhenentwicklung/ Ortsbild:

Mit der im WA 2 getroffenen baulichen Entwicklung, wird in Ergänzung zu erforderlichen schallschützenden Maßnahmen im östlich angrenzenden Mischgebiet, eine schallabschirmende Bauweise berücksichtigt. Diese ermöglicht in flächensparender Bebauung eine bauliche Eigenabschirmung für das geplante Wohngebiet. Aus diesem Grund wurde hier eine bauliche Struktur definiert, die neben der Nutzung von 2 Normalgeschossen, auch zusätzlich ein 3. Vollgeschoss als Dachgeschoss ermöglicht.

Die Höhenentwicklung ist hier auf max. 8,50 m Wandhöhe begrenzt. Eine Höhe von mehr als 9m, wie von der Fachstelle angesprochen, ist jedoch nicht zu befürchten.

Um die bauliche Struktur in diesem Bereich mehr der vorhandenen Struktur des Siedlungsgebietes anzugleichen, wird im Zuge des weiteren Verfahrens die Dachlandschaft

ausschließlich für eine Satteldachausbildung zugelassen. Die Festsetzungen werden diesbezüglich entsprechend geändert.

Die gesamte Höhenentwicklung einschließlich der Zulässigkeit eines 3. Vollgeschosses als Dachgeschoss bleibt jedoch bestehen. Die Stadt Kelheim sieht hier aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten durchaus die Notwendigkeit, entsprechende bauliche Abweichungen zuzulassen, ohne dass dies grundsätzliche negative Auswirkungen auf die gesamte Ortschaft auslöst.

Die Anforderungen sind hier, wie eingangs beschrieben, vornehmlich in Kombination und Erfordernis mit dem Lärmimmissionsschutz zu verstehen und es bedarf daher einer abweichenden Regelung.

Im Ergebnis sieht die Stadt Kelheim das Vorhaben in dieser Form durchaus städtebaulich noch vertretbar und sieht die Entwicklung nicht derart kritisch. Die planerischen Zielsetzungen werden daher von der Stadt entsprechend aufrechterhalten.

Festgesetzte Grundfläche (GRZ):

Aufgrund der festgesetzten baulichen Dichte ist es erforderlich, die Obergrenze der bebaubaren Grundfläche gemäß BauNVO von 0,4 auf 0,5 zu erhöhen. Dies ist auf Ebene eines bauplanungsrechtlichen Verfahrens durchaus möglich und wird in der Planung noch städtebaulich entsprechend begründet.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächenregelung hat sich durch die Novellierung der bayerischen Bauordnung zu Beginn dieses Jahres grundsätzlich geändert und eine deutliche Reduzierung gegenüber der bisherigen Regelung hervorgerufen. Um hier keine Diskrepanzen mit der aktuellen Regelung hervorzurufen, wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Abstandsflächenregelung im Bebauungsplan definiert, dass sich die Abstandsflächen analog der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zu orientieren haben.

- Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht vom 21.07.2020

Stellungnahme:

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Von Seiten des Sachgebietes 41 –Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken, jedoch sollte bezüglich der Abstandsflächen in den Festsetzungen und in der Begründung nachgebessert werden. Ebenso fehlt eine städtebauliche Begründung, warum die in der BauNVO § 17 Abs. 1 angegebene Obergrenze von 0,4 im WA 2 überschritten wird.

Abstandsflächen (Zif.4.2):

Die Festsetzung der Abstandsflächen für Hauptgebäude nur Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuordnen, ist unklar und nicht korrekt formuliert.

Für Zubehöranlagen ist eine Grenzbebauung zulässig. Hier gilt abweichend von der Bayerischen Bauordnung die überbaubare Grundstücksfläche und zulässige Wandhöhe. Diese ist mit 3,50 m ab FFOK festgesetzt. Die Wandhöhe an der Grenze könnte bis zu 4 m betragen (Ziffer 2.4) und abhängig vom Gelände auch noch mehr. In der Begründung gehört abgearbeitet, warum es vertretbar ist, dass Grundstücksnachbarn in ihr Recht auf Einhaltung der Abstandsflächen so weit eingeschränkt werden sollen.

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass grundsätzlich gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen und Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächenregelung hat sich durch die Novellierung der bayerischen Bauordnung zu Beginn dieses Jahres grundsätzlich geändert und eine deutliche Reduzierung gegenüber der bisherigen Regelung hervorgerufen. Um hier keine Diskrepanzen mit der aktuellen Regelung hervorzurufen, wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Abstandsflächenregelung im Bebauungsplan definiert, dass sich die Abstandsflächen analog der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zu orientieren haben.

Festgesetzte Grundfläche (GRZ):

Aufgrund der festgesetzten baulichen Dichte ist es erforderlich, die Obergrenze der bebaubaren Grundfläche gemäß BauNVO von 0,4 auf 0,5 zu erhöhen. Dies ist auf Ebene eines bauplanungsrechtlichen Verfahrens durchaus möglich und wird in der Planung noch städtebaulich entsprechend begründet.

- Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz vom 21.07.2020

Stellungnahme:

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung: Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Wir bitten jedoch, folgende Hinweise und Anmerkungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Grünordnung:

- Die Erweiterungsflächen des Gaststättenbetriebs bilden zukünftig den neuen Übergangsbereich des Ortes in die freie Landschaft. Aus fachlicher Sicht sollte die bisher im Bereich der Stellplätze geplante Ortsrandeingrünung zur Gundelshausener Straße fortgesetzt werden. Vorstellbar ist hier z. B. eine lockere Überstellung des Straßenbegleitgrüns mit Einzelbäumen.
- Zur Förderung der Artenvielfalt in der Landschaft wird vorgeschlagen, auch beim Straßenbegleitgrün ein möglichst naturnahe Saatgutmischung zu verwenden.

Eingriffsregelung – interne Ausgleichsfläche:

- Grundsätzlich können positive Wirkungen der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf der internen Ausgleichsflächen nicht gleichzeitig als Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Kompensationsfaktors innerhalb der gewählten Kompensationsfaktorspanne herangezogen werden.
- Die zur Erreichung des Entwicklungsziels „Artenreiches Extensivgrünland“ konkret erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind festzulegen.
- Zur Verbesserung der ökologischen Wirksamkeit sind die im Bereich der Ausgleichsfläche festgesetzten Hecken als dreireihige Pflanzung (Mindestbreite der Hecke fünf Meter; Anteil Heister ca. 10 %) vorzusehen. Im Bereich des Parkplatzes sind alternativ auch Gehölzgruppen vorstellbar.
- Es ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden.
- Soweit es sich beim geplanten Rückhaltebecken um ein technisch notwendiges Bauwerk handelt, dass dauerhaft entsprechende wasserwirtschaftliche Anforderungen erfüllen und in regelmäßigen Abständen unterhalten werden muss, ist eine Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme aus fachlicher Sicht nicht möglich. Als Ausgleich anrechenbar sind Aufwertungsmaßnahmen, die den ökologischen Ausgangszustand einer Fläche naturschutzfachlich sinnvoll verbessern (Entwicklungsziel).

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass grundsätzlich gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.

Bezüglich der von der Fachstelle angemerkten Hinweise und Anmerkungen werden die Festsetzungen und Hinweise im B-Plan wie folgt überarbeitet und angepasst.

Zu Grünordnung:

- Die seitens der Fachstelle angeregte lockere Überstellung des Straßenbegleitgrüns mit Einzelbäumen im Bereich der Erweiterungsfläche der Gaststätte im Sinne eines Übergangsbereiches des Ortes in die freie Landschaft kann aufgrund der beengten Verhältnisse an der Stelle nicht realisiert werden. Diese Bemessung ergibt sich aus dem Vorhalten verkehrstauglicher Fahrgassen sowie dem Nachweis eines entsprechenden Stellplatzbedarfes. Um die Nachbarschaftsrechte und Grenzabstände zur östlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht zu verletzen wird in der Planung an der Stelle auf Einzelgehölze verzichtet. Weiter nördlich der Erweiterungsfläche wird der Grünstreifen verbreitert und mit einer dichten Baum-/ Strauchhecke mit Verwendung von Heistern und Sträuchern versehen. Die Hecke kann dann im Weiteren entsprechend gepflegt werden, so dass sich durch eine Verschattung keine Nachteile für das östlich gelegene Grundstück ergeben. Unterm Strich verfolgt die Planungsidee an der Stelle jedoch das gleiche, von der Fachstelle angestrebte Ziel den neuen Ortsrand bzw. vor allem den Stellplatzbereich entsprechend einzugrünen.
- Zur Förderung der Artenvielfalt in der Landschaft wird seitens der Fachstelle vorgeschlagen, auch beim Straßenbegleitgrün eine möglichst naturnahe Saatgutmischung zu verwenden. Dies wird seitens der Stadt Kelheim aufgegriffen und redaktionell unter der Festsetzung durch Text Ziffer 10.2 entsprechend ergänzt.

Zu Eingriffsregelung – interne Ausgleichsfläche:

- Die Fachstelle sagt aus, dass positive Wirkungen der der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den internen Ausgleichsflächen nicht gleichzeitig als Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Kompensationsfaktors innerhalb der gewählten Kompensationsfaktorspanne herangezogen werden können. So wird der Punkt der Eingrünung entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches auf Eingrünung des Stellplatzes entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches angepasst. Dies beinhaltet weiter den Punkt, der Niederschlagswasserbeseitigung über ein naturnah gestaltetes Sickerbecken. Hierzu wird auf den letzten Punkt dieser Abwägung verwiesen. Demnach wird das Sickerbecken von der Ausgleichsfläche abgezogen und kann somit weiter als Beeinträchtigungsvermeidungsmaßnahme herangezogen werden. An der Reduzierung des Kompensationsfaktors wird demnach weiterhin festgehalten.
- Die zur Erreichung des Entwicklungsziels eines artenreichen Extensivgrünlandes erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden entsprechend in der Begründung unter Ziffer 18.1.5 redaktionell nachgeführt.
- Die Anregung der Fachstelle im Bereich der Ausgleichsfläche festgesetzten Baum-/ Strauchhecken als dreireihige Pflanzung mit einer Mindestbreite von 5,00 m sowie einem Anteil an Heistern (Bäume) von 10% ist sinnvoll und wird entsprechend aufgegriffen und in den Unterlagen redaktionell angepasst. Im Bereich des Parkplatzes können alternativ auch Gehölzgruppen vorgesehen werden. Auch dieser Vorschlag der Fachstelle wird entsprechend in der weiteren Ausarbeitung berücksichtigt.
- Die seitens der Fachstelle geforderte Verwendung von ausschließlich gebietsheimischen Pflanz- und Saatgut wird entsprechend mit den bereits erhobenen Aussagen in den Festsetzungen durch Text sowie in der Begründung abgeglichen und ggf. redaktionell angepasst.
- Die Fachstelle merkt an, dass ein Rückhaltebecken als technisch notwendiges Bauwerk nicht als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden kann. Das geplante Versickerungsbecken soll jedoch naturnah gestaltet werden und mit einer geeigneten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern entsprechend aufgewertet werden, um die Fläche im Gesamten naturschutzfachlich sinnvoll verbessern zu können. Da das Sickerbecken im Weiteren dennoch in regelmäßigen Abschnitten gewartet und unterhalten/ gemäht werden muss wird die Fläche, welche das Sickerbecken bemisst, von der Ausgleichsfläche abgezogen. Demnach wird jedoch die naturnahe Ausführung weiterhin als As-

pekt und Grundlage zur Argumentation einer Reduzierung des Kompensationsfaktors beibehalten.

- Landratsamt Kelheim, Abteilung Kreisstraßenverwaltung vom 21.07.2020

Stellungnahme:

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Gegen die o. g. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der nachfolgenden Bestimmungen keine Einwände.

Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße KEH 11 ist verkehrssicher herzustellen. Die Kosten sind von der Stadt Kelheim zu tragen.

Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 70 m zu 3 m (Anfahrtssicht) sind sowohl für die Erschließungsstraße als auch für die Zufahrten zu den Parkplätzen entlang der Kreisstraße von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,80 m ab OK Fahrbahn der Kreisstraße ganzjährig freizuhalten.

Vor Baubeginn sind die Pläne für den Anschlussbereich an die Kreisstraße KEH 11 der Tiefbauabteilung des Landratsamtes Kelheim zur Zustimmung vorzulegen. Notwendige Änderungen hat die Stadt Kelheim zu veranlassen.

Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr entstehen, sind der Stadt Kelheim bekannt. Etwaige Ansprüche, Forderungen gegenüber dem Landkreis Kelheim werden unwiderruflich ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass Sie, wenn die von ihr genannten Bestimmungen eingehalten werden, keine Einwände gegen die Planung hat.

Bezüglich der Aussage der Fachstelle zur Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße 11 ist auszuführen, dass der Erschließungsträger der Baumaßnahme nicht die Stadt Kelheim ist, sondern der Vorhabenträger der Planung. Die Stadt Kelheim wird in einem zwischen der Stadt Kelheim und dem privaten Erschließungsträger noch abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrag die Details der Erschließung des Baugebietes regeln. Hier wird auch die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße 11 und die Tragung der Kosten geregelt. Diese sind vollständig durch den Erschließungsträger zu übernehmen.

Die von der Fachstelle geforderten Sichtfelder werden im Weiteren in der Plandarstellung übernehmen. Weiterhin ist das erforderliche Planzeichen in den Festsetzung durch ein Planzeichen und mit folgendem Text zu ergänzen.

„Sichtfelder: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Der Hinweis der Fachstelle, dass die Pläne für den Anschlussbereich an die Kreisstraße KEH 11 der Tiefbauabteilung des Landratsamtes Kelheim zur Zustimmung vorzulegen sind wird an den Erschließungsträger weitergeleitet. Ebenso die Verpflichtung bezüglich etwaiger notwendiger Änderungen.

Bezüglich der Ausführungen der Fachstelle zu den Emissionen/Immissionen wird auf das schalltechnische Gutachten verwiesen. Der Hinweis bezüglich des Ausschlusses von Ansprüchen oder Forderungen gegenüber dem Landkreis Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

- Landratsamt Kelheim, Abteilung Kommunales Abfallrecht vom 21.07.2020

Stellungnahme:

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Punkt 7 der textlichen Hinweise auf dem Bebauungsplan verweist darauf, dass der Müll zum nächsten anfahrbaren Sammelpunkt verbracht werden muss, sofern er nicht direkt am Grundstück durch Sammelfahrzeuge abgeholt werden kann. Mangels Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße entlang der Parzellen 1-7 Richtung Norden ist deshalb an der Abzweigung bei Parzelle 1 eine Sammelstelle zu errichten. Deren Größe ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen. Hier ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass an einem Abholtag mehrere Abfallarten zur Abholung anfallen können.

Die Einmündung (bei Flur-Nrn. 158/2 und 160/2) an die bestehende Erschließungsstraße „Zum Gries“ ist so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven von im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeugen (11 m Länge, 1-achsig) berücksichtigt sind.

Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist zu gewährleisten, dass die Fahrstraßen jederzeit eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen müssen.

Wir verweisen auf die DGUV-Information 214-033 (bisher BGI 5104).

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Bezüglich der Ausführungen der Fachstelle zur Notwendigkeit einer Müllsammelstelle in Bezug auf die Parzellen 1 bis 7 wird ausgeführt, dass eine solche, wie gefordert, bei der Parzelle 1 vorgesehen wird. Hierzu wird in der Plandarstellung ein entsprechendes Planzeichen bzw. die Festsetzung durch Planzeichen redaktionell ergänzt. Die Größe wird in der weiteren Detailplanung ausreichend dimensioniert, dass gleichzeitig mindestens 14 Müllbehälter (Parzellen 1-7 sind maximal 7 Wohneinheiten) abgestellt werden können.

Bezüglich des Ausbaus der Einmündung in die Erschließungsstraße „Zum Gries“ sind die vorhandenen Grundstücksverhältnisse und Grundstückseigentumsverhältnisse zu berücksichtigen. Ein Ausbau kann nur erfolgen, wenn sich die hierfür erforderlichen Grundstücke im Eigentum der Stadt Kelheim befinden oder erworben werden können. Unabhängig hiervon wird die Stadt Kelheim für das Straßenteilgrundstück Fl.Nr. 158/2 der Gemarkung Lohstadt nach Ausbau eine Einbahnstraßenregelung in Ost-West Richtung und ggf. ein Parkverbot im Wendehammer der Straße „Zum Gries“ anordnen, um einen möglichst reibungslosen Verkehrsfluss zu erreichen. Hierdurch wird dann bewirkt, dass Müllfahrzeuge wie auch anderer Verkehr von Osten in das Baugebiet über die neu zu errichtende Erschließungsstraße einfahren, den Siedlungsbereich von Osten nach Westen durchfahren und ihn dann über die Straße „Zum Gries“ wieder verlassen. So kann der Müll dann in der neu zu bauenden Erschließungsstraße und anschließend in der Straße „Zum Gries“ problemlos abgeholt werden. Ein Rückwärtsfahren oder komplizierte Wendevorgänge in der Straße „Zum Gries“ sind dann für Müllfahrzeuge nicht mehr erforderlich. In Summe wird sich hierdurch die Gesamtsituation in Bezug auf die Müllentsorgung verbessern.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zur Gewährleistung der lichten Durchfahrtshöhe in der Straße, so wird dieses mit dem Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung besprochen und die hierfür geeignete Bepflanzung festgelegt. Zudem wird in den Festsetzungen durch Text zur Grünordnung in Bezug auf Einzelgehölzpflanzungen im Straßenraum darauf verwiesen, dass auf das Straßenraumprofil zu achten ist.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Staatliches Abfallrecht vom 21.07.2020

Stellungnahme:

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“ beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt ist, sagt jedoch zudem aus, dass diese Feststellung nicht bestätigt, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind und Bodenverunreinigungen dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden sind.

Die von der Fachstelle vorgebrachten Hinweise zu Altlasten und Bodenverunreinigungen werden wie folgt in die „Hinweise durch Text“ des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan aufgenommen.

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.“

Im Weiteren wird die Begründung unter Ziffer 4.6 Altlasten ebenfalls redaktionell daraufhin angepasst.

- Landratsamt Kelheim – Abteilung Kreisbrandrat vom 21.07.2020

Stellungnahme:

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen o. g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken.

In der Begründung zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan ist der erforderliche Löschwasserbedarf jedoch falsch bemessen (9 BRANDSCHUTZ auf S. 27).

....ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Stunden....

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (Vollz.Bek.BayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW anzuwenden).

Entsprechend Tabelle 1 dieses Arbeitsblattes muss der Löschwasserbedarf bei angegebener GFZ abhängig von der Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h oder 192 m²/h für einen Zeitraum von zwei Stunden betragen.

Weiter bitte ich zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke (DVGW W 405 (A)) bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen (DVGW W 400-1(A)) (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W-400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e. V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zweier verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr angebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen bringt jedoch einige Hinweise, welche mit den bereits getroffenen Aussagen in den Unterlagen abzugleichen sind. Grundsätzlich bleibt vorab zu erläutern, dass derzeit die gesicherte Löschwasserversorgung durch den ZV zur Wasserversorgung Viehhausen/Bergmatting oder die eventuelle Notwendigkeit eines Löschwasserbehälters/ Löschwasserteiches durch die Stadt Kelheim, Sachgebiet Bautechnik geprüft wird. Das Sachgebiet ist zuständig für die Überwachung der ordnungsgemäßen Errichtung aller Erschließungsanlagen inklusive eventuell notwendiger Baumaßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung. Der Erschließungsträger hat hierzu sämtliche Erschließungsarbeiten in enger Abstimmung mit dem Erschließungsträger durchzuführen. Sämtliche Informationen diesbezüglich werden anschließend entsprechend an den Erschließungsträger weiter gegeben. Die Stadt Kelheim wird mit dem Erschließungsträger wegen der Erschließung des Baugebietes einen öffentlich rechtlichen Erschließungsvertrag abschließen, in dem auch die Details zur Löschwasserversorgung geregelt werden. Die Details sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und können im Nachgang und den nachgeordneten Verfahren geregelt werden.

Bezüglich der von der Fachstelle vorgebrachten Hinweise zur Planung wird folgendes bei der weiteren Planung berücksichtigt bzw. die Planungsunterlagen werden entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan unter Ziffer 9 Brandschutz re-

daktionell angepasst, so dass die Informationen für jeden, insbesondere den Erschließungsträger, umfassend dokumentiert werden:

Der Passus hinsichtlich des anzustrebenden Förderstroms wird wie folgt redaktionell angeglichen:

„Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur), entsprechend Tabelle 1 des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) der Löschwasserbedarf bei angegebener GFZ abhängig von der Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h oder 192 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden kann.“

Weiter wird angepasst, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet:

„Der Abstand der Hydranten untereinander darf 150 m nicht überschreiten. Für Feuerlöschzwecke (DVGW W 405 (A)) bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen (DVGW W 400-1(A)) (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W-400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e. V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.“

Die Empfehlung der Fachstelle, dass die Verwendung von Überflurhydranten zu bevorzugen ist, wird ebenfalls redaktionell ergänzt:

„Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zweier verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr angebunden sind.“

Der Passus hinsichtlich der Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter wird wie folgt redaktionell ergänzt:

„Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.“

- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 08.07.2020

Stellungnahme:

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 31 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“ um ein neues Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet auszuweisen.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3. Z).

In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig (LEP 7.1.4 Z).

Die regionalen Grünzüge sollen von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden.

Als regionale Grünzüge werden bestimmt:

(...)

c) das Donautal

(...)
(RP 11 B I 4.1 Z).

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3. Z). Das Plangebiet für die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes in Gundelshausen liegt am östlichen Rand des Teilortes und grenzt direkt an die bestehende Wohnbebauung an. Insofern entspricht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung.

Ferner sind in den Regionalplänen regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen (LEP 7.1.4. Z). Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an einen solchen, vom Regionalplan für die Region Regensburg ausgewiesenen Grünzug (Donautal) an. Letzterer soll u. a. von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten werden (vgl. RP 11 B I 4.1 Z). Da es sich bei der geplanten Neuausweisung von Wohn- bzw. Mischgebietsflächen „nur“ um eine moderate Erweiterung in den Randbereich des Grünzuges handelt, entspricht die Planung noch den Erfordernissen der Raumordnung. Der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regensburg ist jedoch besonderes Gewicht beizumessen.

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die Planung der Stadt Kelheim dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) durch die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes in Gundelshausen am östlichen Rand des Teilortes und direkt angrenzend an die bestehende Wohnbebauung noch dem Regionalplan für die Region Regensburg bzw. den darin verankerten Erfordernissen der Raumordnung entspricht, da es sich „nur“ um eine moderate Erweiterung in den Randbereich des regionalen Grünzuges handelt.

Der Regionale Planungsverband Regensburg wurde selbstverständlich ebenfalls an dem Bauleitplanverfahren beteiligt. Die Behandlung der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes erfolgt in einem gesonderten Beschluss.

Zu diesem Belang ist somit nichts Weiteres veranlasst.

- Regionaler Planungsverband Regensburg vom 14.07.2020

Stellungnahme:

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb des regionalen Grünzuges „Donautal“. Gemäß Regionalplan der Region Regensburg sollen die regionalen Grünzüge von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden (vgl. RP B I 4.1 i. V. m. Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung“).

Da der überplante Bereich im Randbereich des regionalen Grünzuges liegt und die Fläche zudem bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet enthalten ist, bestehen gegen die Planung aus regionalplanerischer Sicht keine größeren Bedenken. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, handelt es sich bei der geplanten Bebauung um eine moderate Erweiterung mit dem Charakter einer Ortsabrundung. Weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich – die dann zwangsläufig auch den regionalen Grünzug tangiert – ist jedoch zu vermeiden.

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass von ihrer Seite gegen die Planung der Stadt Kelheim keine größere Bedenken bestehen, da es sich „nur“ um eine moderate Erweiterung mit dem Charakter einer Ortsabrundung in den Randbereich des regionalen Grünzuges handelt, die den Erfordernissen der Regionalplanung und Raumordnung noch entspricht.

Zu diesem Belang ist somit nichts Weiteres veranlasst.

- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 20.07.2020

Stellungnahme:

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Abwasserbeseitigung

Wir empfehlen folgende Ergänzung der Festsetzung Nr. 7 um Nachforderungen und damit Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden:

„Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan und der Nachweis zur Dimensionierung der Entwässerungseinrichtung vorzulegen.“

2. Textlicher Hinweis Nr. 10

Es sind mehrere Fehler enthalten:

Wasserrechtliche Genehmigungen sind nicht bei uns, sondern beim Landratsamt einzuholen.

Der Vollzug der Anlagenverordnung liegt ebenfalls in der Zuständigkeit des Landratsamtes – auch fachlich. Hierfür ist die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt zuständig.

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle äußert grundsätzlich keine Bedenken zur gegenständlichen Planung, gibt jedoch mit der Stellungnahme einige Hinweise an die Hand.

Vorab bleibt zu sagen, dass zwischenzeitlich ein Entwässerungskonzept seitens des Ingenieurbüro Wutz erstellt wurde. Auf Grundlage des Boden- und Baugrundgutachtens, welches die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bestätigt wird eine Niederschlagswasserbeseitigung wie folgt angestrebt. In der Erschließungsstraße wird ein Regenwasserkanal errichtet, welcher in ein Sickerbecken mündet. Über das Sickerbecken soll sämtliches auf öffentlichen Verkehrsflächen niedergehendes Niederschlagswasser versickert werden. Auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser hat jeder Bauherr selbst ordnungsgemäß zu versickern. Da die Grundstücke mitunter sehr klein ausfallen, fällt hier eine oberirdische Versickerung weg. Es ist eine Versickerung durch Rigolen angestrebt. Dies ist im Zuge der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung möglich und zulässig. Die Rigolen sollen einen Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal und somit das Sickerbecken erhalten.

Die Hinweise der Fachstelle werden wie folgt berücksichtigt:

1 Abwasserbeseitigung

Die Fachstelle empfiehlt die Ergänzung der Festsetzung durch Text Ziffer 7 um den Passus, dass mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan und der Nachweis zur Dimensionierung der Entwässerungseinrichtung vorzulegen ist. Der Empfehlung wird vollumfassend nachgegangen und die Festsetzung wird demnach angepasst.

2. Textlicher Hinweis Nr. 10

Der Hinweis durch Text bezüglich der Zuständigkeit des Landratsamtes für die Erteilung von Wasserrechtlichen Genehmigungen und den Vollzug der Anlagenverordnung wird zur Kenntnis genommen und vollumfassend redaktionell angepasst.

- Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 14.07.2020

Stellungnahme:

mit der E-Mail vom 22.06.2020 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o. g. Belangen wird die Rohstoffgeologie berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Belange der Rohstoffgeologie sind weder durch die geplante Maßnahme noch durch die interne Ausgleichsmaßnahme unmittelbar betroffen.

Vor der Ausweisung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potentielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, Tel. 09281/1800-4751) oder Frau Anja Gebhardt (Referat 105, Tel. 09281/1800-4757).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschlussvorschlag:

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme dass lediglich die Belange der Rohstoffgeologie durch das Verfahren berührt werden, diese aber weder durch die geplante Maßnahme noch durch die interne Ausgleichsmaßnahme unmittelbar betroffen sind.

Bezüglich der Ausweisung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen weißt die Fachstelle darauf hin, dass Sie diesbezüglich zu den Belangen der Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen ist, um potentielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden. Die Stadt Kelheim wird selbstverständlich diese erneute Beteiligung der

Fachstelle im weiteren Auslegungsverfahren und der damit verbundenen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchführen. Zudem wird an der Stelle ausgesagt, dass die intern des Geltungsbereichs liegende Ausgleichsfläche entsprechend des Bedarfs am gleichen Flurstück vergrößert wird und keine anderweitige oder räumlich distanzierte Fläche herangezogen wird.

Der Hinweis der Fachstelle bezüglich der örtlich und regional zu vertretenden Belange wird zur Kenntnis genommen. Die von der Fachstelle genannten hierfür zuständigen Fachstellen wurden im gegenständlichen Bauleitplanverfahren von der Stadt Kelheim beteiligt. Die hierzu abgegebenen Stellungnahmen werden in gesonderten Beschlüssen behandelt.

- Industrie- und Handelskammer Regensburg vom 20.07.2020

Stellungnahme:

vielen Dank für die Beteiligung der IHK Regensburg an den oben genannten Verfahren.

Wir haben derzeit keine Informationen, die gegen diese Planungen sprechen und begrüßen es ausdrücklich, dass für den ortsansässigen Gaststättenbetrieb Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle die sich für die Beteiligung am Verfahren bedankt, bestätigt in Ihrer Stellungnahme dass sie derzeit keine Informationen hat, die gegen diese Planungen sprechen und sie es ausdrücklich begrüßt, dass für den ortsansässigen Gaststättenbetrieb Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Von Seiten der Stadt Kelheim ist deshalb bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres veranlasst.

- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 10.07.2020

Stellungnahme:

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.06.2020.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Anmerkungen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung an den privaten Erschließungsträger weitergeleitet. Dieser entscheidet dann im Rahmen der Erschließungsplanung, ob der die Leistungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH in Anspruch nehmen will. Auswirkungen auf die Aufstellung auf das Bauleitplanverfahren haben sie nicht.

Der private Erschließungsträger wird sich dann im Bedarfsfall im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebietes und damit verbundener Spartentermine mit der Fachstelle in Verbindung setzen.

Von Seiten der Stadt Kelheim ist deshalb bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres veranlasst.

- Bayerischer Bauernverband Landshut vom 07.07.2020

Stellungnahme:

das Vorhaben umfasst die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Gundelshausen, sowie eine angedachte Erweiterung des bestehenden Gaststättenbetriebes in Form einer Pension.

Im Bebauungsplan unter „Textliche Hinweise“ wurden bereits die Grenzabstände bezüglich der Pflanzungen zu den angrenzenden Flächen vorgestellt. Immissionen, die durch die Landwirtschaft entstehen können, wurden ebenso bereits bei der vorgelegten Planung berücksichtigt.

Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden daher zum vorgelegten Planungsstand (09.03.2020) keine Bedenken erhoben.

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass von ihrer Seite keine Bedenken zur vorgelegten Planung erhoben werden.

Sie bestätigt weiterhin, dass die von ihr zu bewertenden Belange (Grenzabstände bezüglich der Pflanzungen und eventuelle Immissionen durch die Landwirtschaft) bei der vorgelegten Planung ausreichend berücksichtigt wurden.

Von Seiten der Stadt Kelheim ist deshalb bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres veranlasst.

- Stadt Kelheim – Abteilung Öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 25.06.2020

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 123 „Griesfeld 3“ und den Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Die Löschwasserversorgung und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften ausreichend zu dimensionieren.

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 123 „Griesfeld 3“ keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben werden.

Die von der Fachstelle vorgebrachten Hinweise zur Löschwasserversorgung bzw. zu den Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Ziffer 9 Brandschutz bereits durch entsprechende Aussagen beinhaltet bzw. wurden gemäß der Stellungnahme der Fachstelle Landratsamt Abteilung Kreisbrandrat redaktionell angepasst und ergänzt.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 14.07.2020

Stellungnahme:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbaustraßen- und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in die Begründung mit aufzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag, www.fsgv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle sagt aus, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH befinden oder neue erstellt werden sollen. Gemäß beigelegtem Lageplan befinden sich nachweislich Anlagenteile innerhalb des Geltungsbereiches. Weiter weist die Fachstelle in ihrer Stellungnahme vor allem auf für sie wichtige Bestimmungen und Auflagen beim Bau der elektrischen Leitungen im Baugebiet hin. Ebenso informiert sie über einzuhaltende Abstände und gibt wichtige Sicherheitshinweise die vom Erschließungsträger und auch von den Bauherren zu beachten sind.

Aus diesem Grund wird die Stellungnahme der Fachstelle dem Erschließungsträger weitergeleitet und somit vollinhaltlich zur Kenntnis und Beachtung beim Bau der Erschließungsanlagen gegeben. Weiterhin werden Spartengespräche, mit allen an der Erschließung Beteiligten, durchgeführt. Hier werden alle Details zur Erschließung gemeinsam mit dem Erschließungsträger erörtert. Dies ist jedoch im nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen und auf Ebene der Bauleitplanung nicht zu detaillieren.

Weiter noch werden die seitens der Fachstelle vorgebrachten Hinweise entsprechend in der Begründung unter Ziffer 8.4 Energieversorgung, Unterpunkt Elektrizität redaktionell angepasst, eingearbeitet und dokumentiert.

- Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehausen Bergmattinger Gruppe vom 30.07.2020

Stellungnahme:

Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Das geplante Baugebiet kann mit Trinkwasser versorgt werden. Die Erschließung ist deshalb gesichert. Sollte die Erschließung privat oder durch einen Erschließungsträger erfolgen, ist mit vorher ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Der Brandschutz ist Aufgabe der Stadt. Wir können nur soviel Löschwasser zusichern, wie technisch aufgrund der Leitungsdimensionierung möglich ist. Die zur Verfügung stehende Wassermenge wird begrenzt durch das Speichervolumen des Hochbehälters Kapfelberg mit einem Fassungsvermögen von max. 400 m³. Grundsätzlich ist als Löschwasser natürliches Gewässer zu verwenden, wie z. B. die Donau oder der RMD-Kanal.

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die Erschließung mit Trinkwasser gesichert ist. Die Hinweise der Fachstelle zum Abschluss eines Erschließungsvertrages werden an den Erschließungsträger weitergegeben.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer 8.3.1 Wasserversorgung diesbezüglich ebenfalls überarbeitet. Hier werden die Stadtwerke Kelheim als Versorger mit Trink- und Brauchwasser entnommen und der Zweckverband zur Wasserversorgung der Vieh-

hausen-Bergmattinger Gruppe aufgenommen. Die Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 31 wird unter der Ziffer 6.1 Wasserversorgung ebenfalls entsprechend abgeändert.

Die Stellungnahme der Fachstelle wird außerdem dem Erschließungsträger weitergeleitet und somit vollinhaltlich zur Kenntnis und Beachtung beim Bau der Erschließungsanlagen gegeben. Weiterhin werden Spartengespräche, mit allen an der Erschließung Beteiligten, durchgeführt. Hier werden alle Details zur Erschließung gemeinsam mit dem Erschließungsträger erörtert.

Bezüglich des Brandschutzes wird von der Stadt Kelheim geprüft, ob die ausreichende Versorgung mit Löschwasser durch die Wasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe gewährleistet werden kann, oder ob eine zusätzliche Versorgung mit Löschwasser durch einen Löschwasserbehälter/ Löschwassersteich erforderlich ist. Weiterhin wird die Entnahmemöglichkeit von Löschwasser aus der Donau geprüft.

- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim vom 30.07.2020

Stellungnahme:

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:

Über die noch nicht hergestellte, öffentliche Entwässerungsanlage für das geplante Baugebiet darf nur das anfallende Schmutzwasser abgeleitet werden. Der Kanalbau ist mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

Unter Punkt 6.2 bzw. 8.3.2 ist die Schmutzwasserbeseitigung beschrieben. Hier wäre anzumerken, dass die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers in der Kläranlage Bad Abbach erfolgt.

Falls der Kanal privat gebaut wird, muss nach VOB ausgeschrieben werden. Des Weiteren ist mit uns abzuklären, welches Material usw. verbaut werden soll. Dem AZV wäre es lieber, er würde den Kanal vorab selber ausschreiben und vergeben. Ein Abstimmungsgespräch ist unbedingt erforderlich. Außerdem wird das Schmutzwasser über eine Pumpstation geleitet. Hier ist auch die Pumpenkapazität zu prüfen. Wir bitten um Rückmeldung damit die weitere Vorgehensweise abgestimmt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die Errichtung des notwendigen Kanalsystems grundsätzlich möglich ist für das Baugebiet jedoch nur das anfallende Schmutzwasser abgeleitet werden darf. Die Details hierzu sind mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim zu besprechen.

Die Stellungnahme der Fachstelle wird dem Erschließungsträger weitergeleitet und somit vollinhaltlich zur Kenntnis und Beachtung beim Bau der Erschließungsanlagen gegeben. Weiterhin werden Spartengespräche, mit allen an der Erschließung Beteiligten, durchgeführt. Hier werden alle Details zur Erschließung gemeinsam mit dem Erschließungsträger erörtert. Die Details bezüglich des Kanalbaus sind vom Erschließungsträger direkt mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim zu besprechen und entsprechend zu vereinbaren.

Vorab bleibt zu sagen, dass zwischenzeitlich ein Entwässerungskonzept seitens des Ingenieurbüro Wutz erstellt wurde. Auf Grundlage des Boden- und Baugrundgutachtens, welches die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bestätigt wird eine Niederschlagswasserbeseitigung wie folgt angestrebt. In der Erschließungsstraße wird ein Regenwasserka-

nal errichtet, welcher in ein Sickerbecken mündet. Über das Sickerbecken soll sämtliches auf öffentlichen Verkehrsflächen niedergehendes Niederschlagswasser versickert werden. Auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser hat jeder Bauherr selbst ordnungsgemäß zu versickern. Da die Grundstücke mitunter sehr klein ausfallen, fällt hier eine oberirdische Versickerung weg. Es ist eine Versickerung durch Rigolen angestrebt. Dies ist im Zuge der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung möglich und zulässig. Die Rigolen sollen einen Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal und somit das Sickerbecken erhalten.

Die Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird unter Ziffer 8.3.2 Abwasserbeseitigung dahingehend überarbeitet, dass die zentrale Kläranlage der Stadt Kelheim entnommen und die Kläranlage Bad Abbach aufgenommen wird. Die Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr.31 wird unter Ziffer 6.2 Schmutzwasserbeseitigung ebenfalls entsprechend abgeändert.

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:

- Bayernwerk Netz vom 22.05.2025

Stellungnahme:

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, in dem die Anlagen dargestellt sind.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnach-

weis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zu den Aussagen der Bayernwerk Netz GmbH nimmt die Stadt Kelheim wie folgt Stellung:

Bei den vom Energieversorger formulierten Aussagen handelt es sich vornehmlich um Anforderungen im Hinblick der späteren Umsetzung des Baugebietes. Diese wurden soweit erforderlich bereits in der Planung entsprechend berücksichtigt. Auf die hierzu in der Begründung unter Ziffer 8.4 Energieversorgung getroffenen Aussagen wird Bezug genommen. Ebenso auf die Beschlussfassung der Stadt Kelheim zum Vorentwurf.

Aus diesen Gründen ist im Hinblick der Aussagen zur Energieversorgung in der vorliegenden Planung nichts weiter zu veranlassen.

Details zur Energieversorgung sind dann vom Erschließungsträger im Zuge der Umsetzung des Gebietes auf Ebene der Erschließungsplanung mit dem Energieversorger rechtzeitig abzustimmen.

- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg vom 15.05.2025

Stellungnahme:

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BaylplG:

Das Vorhabengebiet befindet sich randlich innerhalb des Regionalen Grünzugs Donautal. Gemäß Regionalplan Regensburg B I 4.1 sollen die regionalen Grünzüge von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden. Neben ihrer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und der ökologischen Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung, so dass in den regionalen Grünzügen Maßnahmen vermieden werden sollen, die deren Wirksamkeit beeinträchtigen (Begründung zu B I 4.1).

Da der überplante Bereich im Randbereich des regionalen Grünzugs liegt und die Fläche zudem bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet enthalten ist, bestehen gegen die Planung aus regional planerischer Sicht keine größeren Bedenken. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, handelt es sich bei der geplanten Bebauung um eine moderate Erweiterung mit dem Charakter einer Ortsabrundung.

Weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich - die dann zwangsläufig auch den regionalen Grünzug tangiert - ist jedoch zu vermeiden.

Beschlussvorschlag:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes nimmt die Stadt Kelheim wie folgt Stellung:

Der Planungsverband beurteilt die vorliegende Gebietsentwicklung als moderate Erweiterung und erhebt daher im Ergebnis keine grundsätzlichen Bedenken. Angemerkt wird je-

doch, dass eine weitere Entwicklung darüber hinaus aufgrund des angrenzend ausgewiesenen regionalen Grünzuges, nicht stattfinden sollte.
Dies wird von der Stadt Kelheim entsprechend zur Kenntnis genommen. Gegenwärtig liegen hier auch keine weiteren Entwicklungsabsichten vor.

- Landratsamt Kelheim Abt. Bauplanungsrecht vom 28.05.2025

Stellungnahme:

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 - Bauplanungsrecht - bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplanes weiterhin keine grundlegenden Bedenken.

Hinweis:

Die Präambel sollte die jeweils geltende Fassung der Gesetze beinhalten.

Beschlussvorschlag:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht nimmt die Stadt Kelheim wie folgt Stellung:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass weiterhin keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben erhoben werden.

Die Präambel wird wie empfohlen auf die aktuelle Fassung der Gesetzgebung fortgeschrieben.

- Landratsamt Kelheim Abt. Bodenschutz / Altlasten vom 28.05.2025

Stellungnahme:

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Bodenschutzes

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Beschlussvorschlag:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Bodenschutzrecht nimmt die Stadt Kelheim wie folgt Stellung:

Die Fachbehörde bestätigt in der vorliegenden Stellungnahme weiterhin, dass keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen am Standort bekannt sind. Die weiteren Anmerkungen der Fachbehörde ergehen zur Kenntnis. Diese sind bereits in der Planung in der Begründung unter Ziffer 4.6 Altlasten sowie in den textlichen Hinweisen unter Ziffer 4 Altlasten entsprechend enthalten. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

- Landratsamt Kelheim Abt. Städtebau vom 28.05.2025

Stellungnahme:

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Städtebaus

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, wird der beantragten Bebauungsplanaufstellung nicht zugestimmt.

Wie bereits im ersten Beteiligungsverfahren angemerkt, entsteht mit der geplanten Bebauung eine städtebauliche Fehlentwicklung aufgrund der ortsuntypischen Bebauungsdichte am Ortsrand.

Die im WA 2 und MI 1 zulässige Höhenentwicklung ermöglicht Gebäude mit drei Normalgeschossen. Die im Bebauungsplanentwurf unterstellte Dachgeschossausbildung des obersten Geschosses wird bei einer zulässigen Wandhöhe von bis zu 9 m (8,5 m + 5,0 m Erdgeschossniveau) und einer Dachneigung von max. 25° nicht entstehen. Aus städtebaulicher Sicht ist mit einer geordneten Entwicklung nicht vereinbar, dass für einen Grundstücksbesitzer eine sonst in der Ortschaft nicht vorhandene Baudichte für zulässig erklärt werden soll. Bodenrechtliche Spannungen in benachbarten bisher unbeplanten Bereichen sind zu befürchten. Aus Sicht des Sachgebietes 42 ist eine Reduzierung der Baumasse durch Ausbildung von tatsächlichen Dachgeschossen (mit Kniestock) zur Abminderung der Fehlentwicklung unumgänglich. Auch die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine stichhaltigen Argumente, die für eine Zunahme der Baudichte von Gundelshausen sprechen (städtebauliche/immissionsschutzrechtliche).

Beschlussvorschlag:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachabteilung des Städtebaus beim Landratsamt Kelheim nimmt die Stadt wie folgt Stellung:

Die Fachabteilung des Städtebaus hält auch weiterhin im Verfahren an der negativen Beurteilung der vorliegenden Standortentwicklung fest. Dies nimmt die Stadt Kelheim zur Kenntnis.

Entgegen dieser Einschätzung hält die Stadt Kelheim jedoch an der Entwicklung in vorliegende Situation uneingeschränkt fest. Auf die Beschlussfassung zum Vorentwurf wird gleichzeitig verwiesen.

Wie bereits zum Vorentwurf dargelegt, sieht die Stadt aufgrund der örtlichen Anforderungen eine Entwicklung in der vorliegenden Form für alternativlos.

Grundlage bilden hierbei die Entwicklungsabsichten des vorhandenen gastronomischen Unternehmens am Ortsrand. Zur Aufrechterhaltung sowie zur weiteren Entwicklung des Betriebes am Standort, ist es daher aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unerlässlich, eine bauliche Entwicklung in der aufgezeigten Form zu ermöglichen, damit angrenzende schutzwürdige Nutzungen in Einklang mit einer betrieblichen Entwicklung stattfinden können.

Das Unternehmen grenzt dabei bereits im Bestand an eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen um das Bahnhofsgelände im Ortsteil Gundelshausen heran. Hier finden sich neben dem alten Bahnhofsgelände, auch gewerblich genutzte Anwesen, die in Verbindung mit Wohnnutzungen diesen gemischten Ortscharakter bilden. Größere Gebäulichkeiten befinden sich somit bereits im Bestand im Umfeld und prägen das Ortsbild bereits in dieser Hinsicht.

Nun sollen im Zuge eines abschließenden Ortsentwicklungsprozesses an dieser Randlage weitere bauliche Entwicklungen ermöglicht werden, die Gebäudestrukturen in Form von Hausgruppen sowie aneinandergereihten Einzelbaukörpern aufzeigen, die aus Sicht der Stadt in Ihrer Struktur nicht störend wirken und aus städtebaulichen Gesichtspunkten durchaus in dieses Umfeld integriert werden können.

So ist es auch in der Entwicklung dörflich strukturierte Ortsteile zwischenzeitlich durchaus üblich und angebracht, baulich verdichtete Entwicklungen in alternativer Bauweise zu er-

möglichen, die einen angemessenen Beitrag zum Flächensparen darstellen und auch kostengünstiges Bauen ermöglichen sollen.

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen, auch wie eingangs beschrieben in Kombination und Erfordernis mit dem Lärmimmissionsschutz, sieht die Stadt Kelheim diese Ortsentwicklung als verträglich an. Die planerischen Zielsetzungen werden daher von der Stadt entsprechend aufrechterhalten.

- Landratsamt Kelheim Abt. Immissionsschutz vom 28.05.2025

Stellungnahme:

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Immissionsschutzes

Bereits in der Stellungnahme Umweltschutz vom 21.07.2020 durch Herrn Robin von Oelsen wurde die geplante Ausweisung des westlichen Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet aufgrund der umfangreich einwirkenden Schallimmissionen (Gastronomiebetrieb, Bahnstrecke 5851, Kreisstraße 11) als kritisch betrachtet. Aufgrund der zahlreichen Schallschutzmaßnahmen ist insbesondere das WA2 aus immissionstechnischer Sicht für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus hiesiger Sicht ungeeignet. Je mehr Festsetzungen für die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind, desto mehr ist die Eignung des Standortes für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in Frage zu stellen. Es sollte für den Bereich WA2 die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO in Erwägung gezogen werden, um auch die benachbarte Gaststätte mit Veranstaltungen für zukünftige Erweiterungen nicht unnötig einzuschränken.

Den Planunterlagen liegt als Anhang zur Begründung ein Schallgutachten des Ingenieurbüros Kottermair GmbH mit Berichtsnummer 7458.1/2021-AS mit redaktionellem Stand vom 03.03.2021 bei.

Die in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegten Planunterlagen sind anhand der folgenden Hinweise nochmals vollständig zu überarbeiten:

Bildqualität der Lärmkarten im Anhang des Schallgutachtens

Das Schallgutachten ist ein wichtiger Teil der Begründung. Dort sollte es auch so hinzugefügt werden, dass alle Grafiken lesbar und nachvollziehbar sind:



Abbildung 1 – Nicht lesbarer Anhang im Schallgutachten (Ingenieurbüro Kottermair, 7458.1/2021-AS)

Abweichende Hausnummerierung

Aufgrund der Anpassung der Hausnummern sind in der Satzung die Festsetzungen und Begründungen nur schwierig nachzuvollziehen. So werden zum Beispiel in der Festsetzung zu den Lärmpegelbereichen und im Schallgutachten die alten Hausnummern verwendet, in der Planzeichnung jedoch die neuen Nummern:

Ergänzende redaktionelle Anmerkung:

Zwischenzeitlich wurden die Hausgruppen im WA 2 um je ein Haus erweitert. So steht die Bezeichnung Haus 1 - Haus 4 für Haus 1 - Haus 5 sowie Haus 5 - Haus 7 für Haus 6 - Haus 9.

Übersicht Gegenüberstellung Hausnummer VE = Hausnummer EW ab Hausnummer 9 (Hausgruppen)

8 = 10	11 = 13	14 = 16	17 = 19
9 = 11	12 = 14	15 = 17	
10 = 12	13 = 15	16 = 18	

Die äußere Kubatur der beiden Hausgruppen ändert sich jedoch nicht und somit ergeben sich hinsichtlich des Schallschutzes keine Auswirkungen. Auf diese redaktionelle Anpassung des Gutachtens wurde daher verzichtet.

In einem Bebauungsplan muss auch der betroffene Bürger selbst die Festsetzungen leicht und verständlich nachvollziehen können. Dies fällt hier selbst der Fachstelle schwer. Die Nummerierung der Gebäude ist in allen Unterlagen anzugleichen.

Neuerungen hinsichtlich BayTB, DIN4109, DIN 18005 und RLS19

Mit den neuen BayTB wurde am 01.04.2021 die DIN 4109 baurechtlich verbindlich eingeführt. Des Weiteren wurde im Juli 2023 die neue DIN 18005 veröffentlicht. Das Schallgutachten ist an die Änderungen der Rechtsgrundlagen anzupassen. Insbesondere sind die Berechnungsverfahren (z. B. RLS-19 anstatt RLS-90) und die Lärmkarten für den maßgeblichen Außenlärmpegel an die neuen Normen anzupassen. Der Punkt zu Nr. 20 der textlichen Festsetzungen ist zusätzlich zu beachten.

Neuerungen in der Bahnlärmprognose 2030

Zwischenzeitlich hat die Deutsche Bahn neuere Prognosewerte für die Verkehrsprognose 2030 herausgegeben. Die Berechnung des Verkehrslärms ist auf die aktuellen Prognosedaten anzupassen.

Zu Nr. 16 der textlichen Festsetzungen

Es wird geregelt, dass sämtliche Straßen und Fahrwege zu asphaltieren sind. Hier sollte genauer darauf eingegangen werden, dass hiervon auch Fahrwege auf Privatgrundstücken betroffen sind.

Zu Nr. 18 der textlichen Festsetzungen

Den Festsetzungen ist zu entnehmen, dass die Belüftung von schutzbedürftigen Räumen i. S. v. Nr. 3.16 der DIN 4109-1 über Fassadenabschnitte möglich sein soll, an dem die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV eingehalten werden können.

Nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde sind an Fassadenabschnitten mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV generell keine offenbaren Fenster zulässig. Die Festsetzung ist dahingehend anzupassen.

Zu Nr. 19 der textlichen Festsetzungen

Im weiteren Verlauf des o. g. Absatzes werden individuelle passive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden oder Prallscheiben, genannt.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der schalltechnische Nutzen dieser Maßnahmen bei jedem betroffenen Einzelbauvorhaben durch einen geeigneten Sachverständigen nachgewiesen werden muss. Insbesondere im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren ist dies durch die Stadt Kelheim eigenverantwortlich sicherzustellen. Ohne eine individuelle Betrachtung können gesunde Wohnverhältnisse im Einzelfall nicht sichergestellt werden.

Zu Nr. 20 der textlichen Festsetzungen

Die Notwendigkeit eines Nachweises zum passiven Schallschutz ist bereits in Anlage A 5.2/1 der BayTB 2021 geregelt, da dort die DIN 4109 entsprechend der Hinweise in Anlage A 5.2/1 allgemeingültig eingeführt ist. Nach hiesiger Ansicht wäre der Absatz zum passiven Schallschutznachweis in den Hinweisen ausreichend, da in den textlichen Festsetzungen nichts geregelt werden sollte, was ohnehin bereits in anderen Regelwerken bestimmt ist.

Zu Nr. 10.1 der Begründung

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass laut der Begründung analog zum Sachverständigengutachten die beiliegenden Lärmberechnungen unter Berücksichtigung aller Gebäude innerhalb der Bauparzellen durchgeführt wurden.

Es ist seitens der Stadt Kelheim durch geeignete Mittel (z. B. Bauzwang) sicherzustellen, dass alle Parzellen zeitnah mit den berücksichtigten Gebäudehöhen im Sachverständigengutachten bebaut werden. Weiter ist sicherzustellen, dass auch die in der Schallausbreitungsrechnung berücksichtigte Bestandsbebauung bestehen bleibt. Ohne eine vollständige Bebauung und Erhaltung bestehender berücksichtigter Gebäude können gesunde Wohnverhältnisse nicht dauerhaft sichergestellt werden.



Abbildung 2 - Berücksichtigte Gebäude im Schallgutachten (Ingenieurbüro Kottermair, 7458.1/2021-AS)

Ergänzend zu Kapitel 1.7 des Schallgutachtens

Im letzten Satz des Kapitels 1. 7 des Schallgutachtens wurde empfohlen, aus schalltechnischer Sicht die Lücke zwischen den beiden Gebäuden im WA2 zu schließen.

Diese Anmerkung zeigt, dass in den vorliegenden Planungen noch nicht alle möglichen Maßnahmen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse ergriffen wurden. Es ist seitens der Stadt Kelheim nochmals zu prüfen, ob die Realisierung des geschlossenen Gebäuderiegels dennoch möglich ist.

Zu Nr. 6.4.3 des Schallgutachtens

Im Gutachten sind aktuell verschiedene Betriebsszenarien der Gaststätte mit Stadel dargestellt, mit denen die Immissionsrichtwerte teils eingehalten werden können, aber auch teils überschritten werden. Es ist sich im Sachverständigengutachten lediglich ein finales Szenario darzustellen. Hierfür sind im Gutachten die notwendigen Schallschutzmaßnahmen aufzuzeigen, um den individuellen Immissionskonflikt bereits auf Ebene des Bebauungsplans abschließend lösen zu können. Der berücksichtigte Betriebsumfang der Gaststätte ist dabei mit geeigneten Mitteln rechtlich abzusichern.

Die Lage des Gastgartens in den Planunterlagen, aber auch die tatsächliche Lage weichen massiv vom betrachteten Gastgarten im Schallgutachten ab:



Abbildung 3 - Vergleich Planzeichnung, Schallgutachten und tatsächlicher Biergarten

In Nr. 6.4.3 des Schallgutachtens wird erläutert, dass in die Berechnungen eine Schallschutzwand für den bestehenden Gastgarten berücksichtigt wurde. Die Ergebnisse sind in der Anlage 3 des Schallgutachtens dargestellt. Wird analog zum vorliegenden Schallgut-

achten eine Schallschutzwand von 10 Metern Länge und 2,5 Metern Höhe im Schallgutachten berücksichtigt, ist diese ebenfalls mit geeigneten Mitteln im Bebauungsplan rechtlich abzusichern (z. B. durch Aufnahme in den Bebauungsplan) und auch umzusetzen.

Auf den in der Planzeichnung als Parkflächen für PKW dargestellten Flächen unmittelbar östlich des Gastgartens befindet sich laut Google Streetview ein neu errichteter Kinderspielplatz. Dieser ist im Schallgutachten bei Fortbestand noch zu betrachten und auch in den Planunterlagen entsprechend darzustellen.

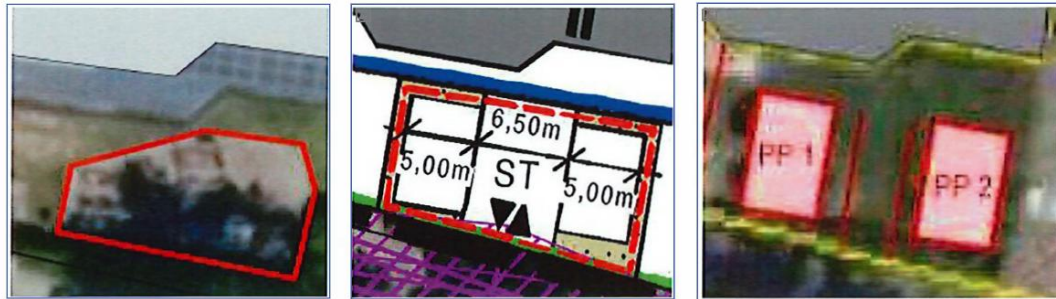


Abbildung 4 - Vergleich Planzeichnung, Schallgutachten und tatsächlicher Spielplatz

Zusätzlicher Immissionsort auf Fst. 128/ 10 der Gemarkung Lohstadt

Aufgrund von Lärmbeschwerden aus der Vergangenheit ist der unteren Immissionsschutzbehörde bekannt, dass sich auch auf Fst. 128/10 der Gemarkung Lohstadt eine schutzbedürftige Wohnnutzung befindet. Dieser Immissionsort ist im Schallgutachten noch zu ergänzen und zu betrachten.

Fazit

Die Bauleitplanung und insbesondere das Schallgutachten sind anhand der gegebenen Hinweise nochmals vollständig zu überarbeiten. Den vorliegenden Planunterlagen kann aus immissionsfachlicher Sicht weiterhin nicht zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz nimmt die Stadt wie folgt Stellung:

Aufgrund der umfangreichen Aussagen und Forderungen in der vorliegenden Stellungnahme der Fachbehörde zum gegenständlichen Entwurf der Planung im Hinblick der immissionsschutzfachlichen Belange, hat die Stadt Kelheim in Abstimmung mit der Fachbehörde eine Anpassung der begleitenden schalltechnischen Untersuchung vornehmen lassen, um grundsätzlich den fachlichen Belangen gerecht zu werden.

Auf das nun gegenständliche schalltechnische Gutachten des IB Kottermair vom 02.10.2025 wird verwiesen.

Ebenso hat im Anschluss daran am 08.12.2025 im Rathaus der Stadt Kelheim ein finaler Abstimmungstermin zu den Anforderungen der Schallschutzelange mit allen Beteiligten stattgefunden. Dabei kann im Ergebnis festgestellt werden, dass die nun vorliegende schalltechnische Untersuchung vom 02.10.2025 keiner weiteren Änderung oder Anpassung bedarf. Auf die Gesprächsnotiz des Landratsamtes, Hr. Drasch, wird diesbezüglich Bezug genommen. Daraufhin sind die noch fehlenden Belange im Zuge der Abwägung abzuarbeiten.

Im Einzelnen ist zum Schallimmissionsschutz folgendes auszusagen bzw. zu veranlassen:

- Gutachten

Das schalltechnische Gutachten vom IB Kottermair vom 02.10.2025 wird in der nun vorliegenden Form Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Die darin formulierten Auflagen für die Satzung des Bebauungsplanes sowie für die Begründung sind in der Planung entsprechend zu übernehmen und die Verfahrensunterlagen sind bei Bedarf entsprechend redaktionell anzupassen.

- Aussagen in der vorliegenden Stellungnahme

Das aktuelle Gutachten deckt im Wesentlichen die Forderungen der vorliegenden Stellungnahme ab. Details sind den Erläuterungen in der Untersuchung zu entnehmen.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sich für sämtliche Belange und Anforderungen an den Schallimmissionsschutz das Sachverständigenbüro des IB Kottermair verantwortlich zeigt. Auftraggeber ist hierfür der Antragsteller als Betreiber des gastronomischen Betriebes am Standort in Gundelshausen. Die Stadt Kelheim als Plangeber des Verfahrens übernimmt in Ergänzung hierzu lediglich die erforderlichen Aussagen und Maßnahmen in die Bauleitplanung und führt ergänzende Abwägungsbeschlüsse herbei.

- Ergebnis Fachstellengespräch vom 08.12.2025:

Parkflächen im MI 2

Die Oberflächenbeschaffenheit der Fahrgassen wird die Stadt Kelheim im städtebaulichen Vertrag mit dem Antragsteller regeln. Eine Vorgabe hierzu im Bauleitplan erfolgt nicht.

Nutzung im WA 1 und WA 2

Die Regelung einer Nutzungsaufnahme im WA 1, vorbehaltlich der Rohbaufertigstellung im WA 2, wird ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Wenn in diesen Fällen die TA-Lärm überschritten wird, sind entweder keine schutzbedürftigen Räume an die belasteten Gebäudeseiten zu orientieren oder es sind entsprechende Festverglasungen vorzusehen.

Belüftung von schutzbedürftigen Räumen

Eine Festverglasung ohne die Möglichkeit der Öffnung der Fenster zu Zwecken der Instandhaltung sowie zu Reinigungszwecken, sieht die Stadt Kelheim nicht für sinnvoll an und beurteilt diese Auflagen als in der Praxis nicht durchführbar. Dies wird somit in den Eigenverantwortungsbereich der zukünftigen Bauherren gelegt.

Aus diesen Gründen wird dies nicht verbindlich in der Satzung festgesetzt.

Bebauung im WA 1 und WA 2

Aus ortsgestalterischen Gründen verbleibt die bauliche Entwicklung im WA 2 mit Trennung der beiden Gebäude der Hausgruppen, wie im aktuellen Plan dargestellt. Hierdurch soll einer zu massiv wirkenden Bebauung entgegengewirkt werden und eine strikte Trennung der beiden Baukörper soll aufrechterhalten bleiben. Dies hat die Stadt bereits im Zuge des Vorentwurfsverfahrens so festgelegt und als zwingende Forderung im Bauleitplan verankert.

Lärmschutzwand im MI 2

Die hier erforderlich aktive Lärmschutzeinrichtung ist im B-Plan verbindlich festgesetzt und muss somit entsprechend als Auflage umgesetzt werden.

Hinweise

Die Hinweise zu den örtlichen Gegebenheiten sowie zu den Außenwohnbereichen bleiben entsprechend bestehen.

- Verkehrslärm

Die Stadt Kelheim beschließt aufgrund der am Standort vorherrschenden Situation, dass der Verkehrslärm im Hinblick der Verkehrsbelastung der KEH 11 sowie der Bahnstrecke 5851 bis zu den zulässigen Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV zulässig ist.

Begründet wird diese damit, dass bereits im Bestand angrenzende Nutzungen die gleichen Voraussetzungen genießen und daher für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine abweichenden bzw. strengeren Regelungen gelten sollen. Dies sieht die Stadt Kelheim in vorliegender Situation als durchaus gerechtfertigt an regelt diese Situation somit im gegenständlichen Bauleitplanverfahren.

- Aktiver Lärmschutz

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Zweck der Abschirmung werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht verankert. Dies gilt sowohl für die Belange des Verkehrslärms, als auch für den Anlagenlärm.

In beiden Fällen stellen diese Maßnahmen keinen abschließenden Schallschutz dar und diese wirken sich im Ergebnis städtebaulich störend auf die Ortsentwicklung aus, da hierfür Maßnahmen in einer Höhe ergriffen werden müssten, die gestalterisch unansehnlich und vor allem auch als äußerst unwirtschaftlich zu beurteilen sind. Aufgrund der zulässigen Höhenentwicklung im Gebiet, müssten aktive Lärmschutzanlagen bis zu 3 Geschosse abdecken. Dies ist im Ergebnis baulich kaum umzusetzen.

Aus diesen Gründen wird auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Die notwendigen Auflagen werden im Gebiet anderweitig gelöst. Auf die hierzu getroffenen Aussagen im Gutachten wird Bezug genommen.

Ausnahme bildet hier lediglich der Bereich am bestehenden Biergarten des gastronomischen Betriebes. Hier sind bereits im Bestand Überschreitungen vorhanden, die ausschließlich über eine kurze aktive Maßnahme als Lärmschutzwand gelöst werden können.

Ergebnis

Entsprechend dem Ergebnis des Abstimmungstermins wird im Einvernehmen mit allen Beteiligten vereinbart, dass die gegenständliche Planung in der nun vorliegenden Form in Verbindung mit der schalltechnischen Untersuchung vom 02.10.2025 abgeschlossen und entsprechend gesetzt werden kann.

Dem Landratsamt Kelheim, Abt. Immissionsschutz wurde die abschließende Planfassung dabei nochmals vorgelegt. Somit besteht im Ergebnis Einverständnis aus immissionsschutzrechtlicher Sicht. Eine erneute Verfahrensbeteiligung ist daher nicht erforderlich.

- Landratsamt Kelheim Abt. Naturschutz und Landschaftspflege vom 28.05.2025

Stellungnahme:

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Wir bitten jedoch, folgende Hinweise und Anmerkungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Grünordnung:

- Die Erweiterungsflächen des Gaststättenbetriebs bilden zukünftig den neuen Übergangsbereich des Ortes in die freie Landschaft. Aus fachlicher Sicht sollte die bisher im Bereich des Parkplatzes geplante Bepflanzung auch im Bereich der Zufahrt von der Gundelshausener Straße fortgesetzt werden. Vorstellbar ist hier z. B. eine lockere Überstellung des Grünstreifens mit Einzelbäumen.

Eingriffsregelung -interne Ausgleichsfläche:

- Grundsätzlich können positive Wirkungen der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf der internen Ausgleichsfläche nicht gleichzeitig als Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Kompensationsfaktors innerhalb der gewählten Kompensationsfaktorspanne herangezogen werden.

- Die Heckenpflanzung im Süden der Ausgleichsfläche sollte durchgängig von Westen nach Osten verbunden sein, um eine durchgängige Eingrünung der Gebäude und des Parkplatzes herzustellen.
- Im Bebauungsplan ist folgender Hinweis hinzuzufügen. In der Begründung ist weiterhin der Rodungszeitraum anzupassen: Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarbeiten generell nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Zusätzlich ist das zu entfernende Gehölz in eigener Verantwortung auf das Vorhandensein von Sonderstrukturen (wie z. B. Spechtlöcher, Astausbrüche, Spalten, etc.) zu kontrollieren. Derartige Sonderstrukturen können baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten als Lebensstätte dienen und fallen daher unter den besonderen Schutz von Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Sofern derartige Quartierbäume vorhanden sind, sollten diese vorrangig erhalten bleiben. Ist dies nicht möglich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) einzuplanen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden. Diese sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vor Beginn der Gehölzarbeiten auszuführen.
- Folgender Hinweis ist im Bebauungsplan hinzuzufügen: Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände -hier den Verlust von besetzten Nestern von potentiellen Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) während der Bauphase -zu vermeiden, muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.
- Begründung S. 41: Das falsche Ursprungsgebiet wurde verwendet. Für Grünlandesaaten ist autochthones Saatgut (Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb) zu verwenden.
- Begründung S. 41: Eine zweischürige Mahd ist ab dem 4. Pflegejahr durchzuführen.
- Herstellung und Entwicklung der Ausgleichsflächen: Die Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Ausgleichsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung der Ziele ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu überwachen.
- Ökoflächenkataster: Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Art.9 BayNatSchG von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet werden. Die Meldung ist zeitnah, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Naturschutz nicht die Stadt wie folgt Stellung:

Belange des Naturschutzes

Es werden weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Dies nimmt die Stadt Kelheim zur Kenntnis.

Grünordnung:

Das Konzept der gesamten Grünordnung in der vorliegenden Planung wurde im bisherigen Planungsprozess ausführlich und umfangreich mit allen fachlichen Belangen sowie den betrieblichen Anforderungen am Standort abgestimmt und entwickelt. Weitere Änderungen oder Ergänzungen werden daher nicht für erforderlich erachtet. Das vorliegende grünordnerische Konzept wird daher für ausreichend erachtet.

Eingriffsregelung -interne Ausgleichsfläche:

- Die Eingrünung mit dichter Baum-/ Strauchpflanzung entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt südlich und außerhalb der internen Ausgleichsfläche. Die Länge der Pflanzung beträgt ca. 65 m. Diese wird redaktionell angepasst. Die Reduzierung des Kompensationsfaktors innerhalb der gewählten Kompensationsfaktorspanne muss nicht vorgenommen werden, da die visuelle Milderung der Baukörper sowie Stellplatzflächen auch mit einer Länge von ca. 65 m anstatt ca. 100 m gegeben ist.
- Die Heckenbepflanzung wird durchgängig von West nach Ost aufgezeigt.
- Die Planunterlagen werden um den betreffenden Hinweis der Rodungszeiten ergänzt

Hinweise

Die vorgebrachten Hinweise werden redaktionell in die Planunterlagen integriert.

- Landratsamt Kelheim Abt. Kreisstraßenverwaltung vom 28.05.2025

Stellungnahme:

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange der Kreisstraßenverwaltung

Gegen die o. g. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der untenstehenden Bestimmungen keine Einwände.

Der Stadt Kelheim sind die Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße 11 entstehen, bekannt.

Etwaige Ansprüche (Entschädigungen) gegenüber dem Straßenbaulastträger werden unwiderruflich ausgeschlossen.

Die Anbindung der Erschließungsstraße an die KEH 11 ist verkehrssicher herzustellen. Die Kosten sind von der Stadt Kelheim zu tragen.

Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 70 m zu 3 m (Anfahrsicht) sind sowohl für die Erschließungsstraße als auch für die Zufahrten zu den Parkplätzen entlang der Kreisstraße von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,80 m ab Oberkante Fahrbahn der Kreisstraße ganzjährig freizuhalten.

Vor Baubeginn sind die Pläne für den Anschlussbereich an die Kreisstraße 11 der Kreisstraßenverwaltung des Landratsamtes Kelheim zur Zustimmung vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zu den Aussagen in der Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Kelheim nimmt die Stadt wie folgt Stellung:

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Dies nimmt die Stadt Kelheim zur Kenntnis.

Die formulierten Details sind in den Planunterlagen bereits im Wesentlichen beinhaltet bzw. aufgezeigt. Im Zuge der Umsetzung erfolgt hierzu eine Detailabstimmung mit dem Straßenbaulastträger.

- Landratsamt Kelheim Abt. Straßenverkehrsrecht vom 19.05.2025

Stellungnahme:

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Straßenverkehrsrechtes

Ausweislich der vorgelegten Unterlagen besteht grundsätzlich Einverständnis mit dem Bebauungsplan. Allerdings sollte überlegt werden, ob nicht zumindest ein einseitiger Gehweg zum Schutz der Fußgänger (mit) entwickelt wird.

Beschlussvorschlag:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Abt. des Straßenverkehrsrechts beim Landratsamt Kelheim nimmt die Stadt wie folgt Stellung:

Mit der Planung besteht vom Grundsatz Einverständnis. Dies nimmt die Stadt Kelheim zur Kenntnis.

Die Anbindung der im Gebiet vorgesehenen Haupteerschließung beinhaltet einen einseitigen Gehweg. Die seitlich abzweigende Erschließung hingegen stellt eine reine Anliegerstraße dar, die in verkehrsberuhigender Bauweise auch ohne Gehweg ausgebildet werden kann. Hier sollen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt handeln, daher kann hier auf einen separaten Gehweg verzichtet werden.

- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 19.05.2025

Stellungnahme:

Belange der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes zu schaffen. Das Plangebiet in Gundelshausen liegt am östlichen Rand des Teilortes und schließt direkt an die bestehende Wohnbebauung an. Die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 31 erfolgt im Parallelverfahren.

Mit Verweis auf das Schreiben vom 08.07.2020 nimmt die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben weiterhin nicht entgegen. Der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regensburg ist jedoch besonderes Gewicht beizumessen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschlussvorschlag:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Regierung nimmt die Stadt wie folgt Stellung.

Die Fachbehörde beurteilt weiterhin zum Vorhaben der Stadt keine Beeinträchtigung der Belange der Landesplanung.

Darüber hinaus hat der Regionale Planungsverband ebenfalls Zustimmung zur Planung in einer eigenen Stellungnahme signalisiert. Aus diesen Gründen sind keinerlei Änderungen oder Ergänzungen in der Planung vorzunehmen.

Hinweis:

Der Fachbehörde werden selbstverständlich nach Inkrafttreten der Planung die gewünschten Unterlagen zur Verfügung gestellt.