



Landratsamt Kelheim • Postfach 1462 • 93303 Kelheim

Stadt Kelheim

Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

Stadt Kelheim
Eing. 22. Juli 2020
Nr. Sgb.

Planen u. Bauen
Eing. 23. Juli 2020

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
3.2.-610-20/21-123/D31-Sch; 41-6102
02.06.2020

Sachbearbeiter/in

Telefon

(09441) 207-.....

Telefax

(09441) 207-.....

E-Mail

bauleitplanung@landkreis-kelheim.de

Zimmer-Nr. Dienststelle

..... Kelheim, Donaupark 12

Kelheim, den

21.07.2020

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Griesfeld 3“;
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter

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

Keine Beteiligung

Das Wasserrecht wurde nicht beteiligt, weil deren Belange nicht betroffen sind.

Keine Bedenken

Von Seiten der Gesundheitsabteilung werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Kreisbrandrates

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...

Zuständige Dienststelle

Donaupark 12
93309 Kelheim

ÖPNV: Bushaltestelle Landratsamt Tel. Vereinbarung empfohlen

Besuchszeiten

Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr
Di u. Do 14.00 - 16.00 Uhr

Raiffeisenbank Kreis Kelheim eG

IBAN: DE04 7506 9014 0000 6475 00

Swift-Bic: GENODEF1ABS

Kreissparkasse Kelheim

IBAN: DE46 7505 1565 0190 2012 77

Swift-Bic: BYLADEM1KEH

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) 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 m³/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.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden 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.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Aus den vorliegenden Planungen geht lediglich eine übliche Wohnbebauung sowie perspektivisch die Errichtung einer Pension/eines Hotels hervor. Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen bestehen aktuell keine Bedenken oder Anregungen zum geplanten Bauvorhaben.

Belange des staatlichen Abfallrechts

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, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Belange des kommunalen Abfallrechts

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, 4-achsig) berücksichtigt sind.

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

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

Belange der Kreisstraßenverwaltung

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 (Anfahrtsicht) 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.

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 Gaststättenbetriebes 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 eine möglichst naturnahe Saatgutmischung zu verwenden.

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 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, das 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).

Belange des Immissionsschutzes

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. gravierendere 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.

Belange des Städtebaus

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“ vertraglich 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 Bezugsfällen führen, die außerhalb von Bebauungsplangebietem 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.

Belange des Bauplanungsrechts

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 die zulässige Wandhöhe. Diese ist mit 3,50 m ab FFOK festgesetzt. Die Wandhöhe an der Grenze könnte bis zu 4 m betragen ((Zif. 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.

Mit freundlichen Grüßen

A large black rectangular redaction mark covering the signature area.

(ME)

Wasserwirtschaftsamt
Landshut
Stadt Kelheim
Eing. 21. Juli 2020
Nr. Sgb.



WWA Landshut - Seligenthaler Str. 12 - 84034 Landshut

E-Mail:

Stadt Kelheim
[Redacted]
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

Planen u. Bauen
Eing. 22. Juli 2020

Ihre Nachricht
02.06.2020
3.2.-610-20/21-123/D31

Unser Zeichen
2-4622-KEH 137-12633/2020

Bearbeitung +49 (871) [Redacted]

Datum
20.07.2020

**Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 123 "Griesfeld 3";
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

Standort
Seligenthaler Str. 12
84034 Landshut

Telefon / Telefax
0871 8528-0
0871 8528-119

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-la.bayern.de
www.wwa-landshut.de

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A redacted signature consisting of two blacked-out lines of text.

HE

Regierung von Niederbayern



Regierung von Niederbayern - Postfach - 84023 Landshut

Per E-Mail
Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

Stadt Kelheim
Eing. - 9. Juli 2020
Nr. Sgb.

Handwritten signature

Planen u. Bauen
Eing. 10. Juli 2020

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
3.2.-610-20/21-123/D31-
02.06.2020

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
RNB-24-8314.1.4-11-33-3

Telefon
E-Mail
+49 871

Telefax
+49 871

Landshut,
08.07.2020

Stadt Kelheim, Landkreis Kelheim Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 123 "Griesfeld 3" Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Hauptgebäude	Regierungsplatz 540	84028 Landshut	Telefon	E-Mail	Besuchszeiten
Ämtergebäude	Gestülstraße 10	84028 Landshut	+49 871 808-01	poststelle@reg-nb.bayern.de	Mo-Do: 08:30 - 11:45 Uhr 14:00 - 15:30 Uhr
Münchner Tor	Innere Münchener Straße 2	84028 Landshut	Telefax	Internet	Fr. 08:30 - 11:45 Uhr oder nach Vereinbarung
Lurzenhof	Am Lurzenhof 3	84036 Landshut	+49 871 808-1002	www.regierung.niederbayern.bayern.de	
Öffentliche Verkehrsmittel					
zum Hauptgebäude 2, 3, 5, 6, 7, 14 (Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)			zum Münchner Tor 1, 7, 10 (Haltestelle Grätzberg / Grieserwiese)		
zum Ämtergebäude 3, 5, 6, 7, 14 (Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)			zum Lurzenhof 3, 14 (Haltestelle Am Lurzenhof)		

Als regionale Grünzüge werden bestimmt:

(...)

c) das Donautal

(...)

(RP 11 B I 4.1 Z).

Bewertung:

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.

Mit freundlichen Grüßen



912

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren
und vergleichbaren Satzungsverfahren (§§ 4, 7a Baugesetzbuch)**

Stadt Kelheim

Eing. 16. Juli 2020

Eing. 17. Juli 2020

A. Allgemeine Angaben

Nr. Sgb. *3-24*

Stadt/Gemeinde/Amt	Stadt Kelheim
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	DB Nr. 31
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	Nr. 123 „Griesfeld 3“
<input type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)	
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange	
Regionaler Planungsverband Regensburg	
Absender	
Regionsbeauftragter bei der Regierung der Oberpfalz	
E-Mail	Telefon/Telefax
<i>[Redacted]</i>	(0941) 5680- <i>[Redacted]</i>
Bearbeiter(in)	Aktenzeichen
<i>[Redacted]</i>	ROP-SG24-8314.11-237-15-2
<input type="checkbox"/> Keine #Bitte wählen Sie aus#	
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:	

- 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 Grünzugs „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 Grünzugs 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.

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

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

1. Einwendungen

2. Rechtsgrundlagen

3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Regensburg, 

Ort, Datum, Unterschrift

912

Sekretariat Komplan Landshut

Von: [REDACTED]@BayerischerBauernVerband.de>
Gesendet: Dienstag, 7. Juli 2020 14:25
An: Info - Komplan Landshut
Betreff: Stadt Kelheim, "Griesfeld 3"

Fachstellenbeteiligung FNP/LP Deckblatt Nr. 31 "Griesfeld 3"
Fachstellenbeteiligung BBP/GOP Nr. 123 "Griesfeld 3"
Ihr Mail vom 22.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

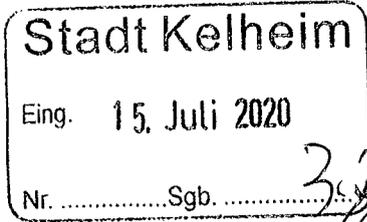
Freundliche Grüße

[REDACTED]
Bayerischer Bauernverband
HGst./Gst. Landshut
Dammstr. 9
84034 Landshut
Tel.: [REDACTED]

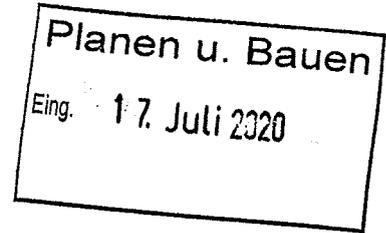
[REDACTED]@bayerischerbauernverband.de



Exklusiv informiert - Informationsdienste online bestellen
<https://www.BayerischerBauernVerband.de/Newsletter>
<https://www.BayerischerBauernVerband.de/BauernInfos>



Bayerisches Landesamt für Umwelt



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht
3.2.-610-20/21-123/D31
22.06.2020

Unser Zeichen
11-8681.1-69022/2020

Bearbeitung

Tel. +49 (821)

Datum
14.07.2020

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“
und Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt
Kelheim Nr. 31 (Griesfeld 3);
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Grundsatzzfragen 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

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519



die interne Ausgleichsmaßnahme unmittelbar betroffen.

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

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an [REDACTED]
(Referat 105, Tel. 09281/[REDACTED]) oder [REDACTED] (Referat 105, Tel. 09281/[REDACTED]).

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.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]

bayernwerk

Stadt Kelheim
Eing. 17. Juli 2020
Nr. Sgb.

91E

Bayernwerk Netz GmbH · Lupburger Straße 19 · 92331 Parsberg

Stadt Kelheim

[Redacted]
Ludwigstraße 16
93309 Kelheim

Planen u. Bauen
Eing. 20. Juli 2020

Bayernwerk Netz GmbH

BAGE-D0pNPb
Kundencenter Parsberg
Lupburger Straße 19
92331 Parsberg

Ihr Ansprechpartner

[Redacted]
T 09492/[Redacted]
F 09492/[Redacted]@bayernwerk.de
k.de

www.bayernwerk-netz.de

Datum

14. Juli 2020

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 "Griesfeld 3" und Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Zu Ihrem Schreiben vom 02. Juni 2020, Ihr Zeichen: 3.2.-610-20/21-123/D31-[Redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 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.

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

Sitz Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476
Lilienthalstraße 7
93049 Regensburg
USt-IdNr. DE814365771

Geschäftsführer:

[Redacted]
[Redacted]

Datum
14. Juli 2020

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.

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.

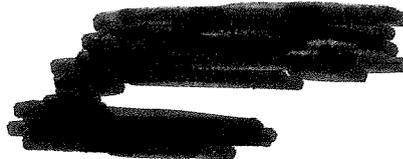
Freundliche Grüße

Bayernwerk Netz GmbH
Netzcenter Parsberg

i.V.

A large, irregular black redaction mark covering the signature of the representative.

i.A.

A large, irregular black redaction mark covering the signature of the addressee.

1.6-gr.

an das
Stadtbauamt
-Fachbereich 3-
im Hause

Planen u. Bauen
Eing. 01. Juli 2020
3.24

ME

**Öffentliche Sicherheit und Ordnung;
Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 123 „Griesfeld 3“;
Flächennutzungsplan/Landschaftsplan Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3):**

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.

Kelheim, den 25.06.2020
Öffentliche Sicherheit und Ordnung

1.A


(ME)

[Redacted]

Stadt Kelheim
Eing. 21. Juli 2020
Nr. Sgb.

[Redacted]@regensburg.ihk.de
Montag, 20. Juli 2020 15:40
[Redacted]
Stellungnahme zur BBP/GOP Nr. 123 "Griesfeld 3" -
Gundelshausen und FNP Deckblatt Nr. 31

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Planen u. Bauen
Eing. 22. Juli 2020



Sehr geehrter [Redacted]

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.

Freundliche Grüße

[Redacted]
IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim
Stadtplatz 15
93326 Abensberg
Tel: 09443 [Redacted]

9E

Sekretariat Komplan Landshut

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Freitag, 10. Juli 2020 15:13
An: Info - Komplan Landshut
Betreff: Stellungnahme S00869581, VF und VF KD, Stadt Kelheim, Aufstellung des
Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 "Griesfeld 3"

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg

KomPlan - Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3
84028 Landshut

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00869581
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Datum: 10.07.2020

Stadt Kelheim, Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 "Griesfeld 3"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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](#)

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

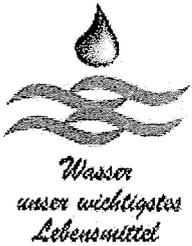


Von: [REDACTED] <[REDACTED]@wasserwerk-
alling.de>
Gesendet: Donnerstag, 30. Juli 2020 10:04
An: [REDACTED]
Betreff: AW: Bebauungsplan Griesfeld 3

Sehr geehrter [REDACTED]
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 uns 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 Gewässern zu verwenden, wie zum Beispiel die Donau oder der RMD-Kanal.



Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Zweckverband zur Wasserversorgung der
Viehhausen-Bergmattinger Gruppe
Schloßbergstr. 2
93161 Sinzing
Fon 09404 [REDACTED]
Fax 09404 [REDACTED]

9/12

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, dem Planungsträger die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit der Planungsträger den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt dem Planungsträger.

1.	Planungsträger Stadt [REDACTED]
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan BBP/GOP Nr. 123 „Griesfeld 3“
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 Abs. 1 BauGB) 22.06.2020 – 22.07.2020
2.	Träger öffentlicher Belange Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Raum Kelheim Altmühlstraße 7 93309 Kelheim
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input checked="" type="checkbox"/> 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.

2.4	<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Landshut, den 17.06.2020

.....
Ort, Datum


.....


Kelheim, den 03.08.2020

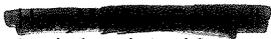
.....
Ort, Datum


.....
Unterschrift, Dienstbezeichnung



Bitte senden Sie die Stellungnahme an:

Stadt Kelheim


Ludwigsplatz 16

93309 Kelheim

Tel.: 09441 / 

