

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 3. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 07.03.2022  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:20 Uhr (Ende öffentlicher Teil)  
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes  
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Diermeier, Dennis                      Zweiter BGM/Stadtrat

### Ausschussmitglieder

Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	ab Beschluss-Nr. 49
Schwindl, Heribert	Stadtrat	ab Beschluss Nr. 49, Vertretung für Vorsitzenden    Herr    Dennis Diermeier
Siller, Walter	Stadtrat	ab Beschluss-Nr. 48

### Protokollführung

Pfreintner, Peter                      Verwaltungsangestellter              Vertretung für Herrn Schnell

### Verwaltung

Schmid, Andreas                      Leiter FB P. & B./SBM

### Stadträte (Gäste)

Birkl, Ludwig                      Stadtrat

### Ortssprecher (Gäste)

Karl, Michael                      Ortssprecher Kapfelberg  
Zirkl, Silvia                      Ortssprecherin Staubing

### Gäste:

Fa. Komplan, Herr Bauer  
Fa. Neidl + Neidl, Frau Aures

### Abwesende Personen

#### Vorsitzender

Schweiger, Christian                      Erster Bürgermeister              Entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

<b>1</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung eines 2-Familienhauses mit Neubau einer Dachgaube nach Norden und Umnutzung des Garagendaches zur Terrasse auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 438 der Gemarkung Kelheim (Am Oberen Zweck)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>2</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage mit Tiny Office zur Büronutzung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1943/24 der Gemarkung Kelheim (Maria-Fels-Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>3</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch eines Balkons und Erstellung eines Anbaus am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1/1 der Gemarkung Lohstadt (In der Gasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>4</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1866/10 der Gemarkung Kelheim (Carl-Anton-Lang-Str.)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>5</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses in ein Ferienhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1299/5 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Str.)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>6</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung“; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Überschrift
<b>6.1</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung“; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme

<b>6.2</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.27 Ü  "Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung";  Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung  Naturschutz</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>6.3</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.27 Ü  "Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung";  Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung  Immissionsschutz</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>6.4</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.27 Ü  "Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung";  Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>6.5</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.27 Ü  "Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung";  Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und  Forsten Abensberg-Landshut</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>6.6</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.27 Ü  "Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung";  Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere  Landesplanung</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		

<b>6.7</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.27 Ü "Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung"; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz	Entscheidung
<b>6.8</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung“; Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	Entscheidung
<b>7</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker- Überarbeitung-Erweiterung); a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	Überschrift
<b>7.1</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker- Überarbeitung-Erweiterung); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	Vorberatung
<b>7.2</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz	Vorberatung

<b>7.3</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung);  Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung</p>	Vorberatung
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	
<b>7.4</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung);  Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt</p>	Vorberatung
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	
<b>7.5</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung)  Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB</p>	Vorberatung
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	
<b>8</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB</p>	Überschrift
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	
<b>8.1</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB</p>	Vorberatung
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	

---

**8.2** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**8.3** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Naturschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**8.4** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. staatliches Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**8.5** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Wasserrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**8.6** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

<b>8.7</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
<b>8.8</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
<b>8.9</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
<b>8.10</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
<b>8.11</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung

---

**8.12** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**8.13** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**8.14** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Bürger 1

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**8.15** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Bürger 2

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**8.16** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf)  
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 17:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 3. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 17:00 Uhr die 3. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Er informierte, dass die öffentliche Tagesordnung unverändert abgearbeitet werden kann. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

### **Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:**

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier lässt Gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 14.02.2022 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 6:0 Stimmen.

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 1      Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung eines 2-Familienhauses mit Neubau einer Dachgaube nach Norden und Umnutzung des Garagendaches zur Terrasse auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 438 der Gemarkung Kelheim (Am Oberen Zweck)**

Beschluss-Nr. 48

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 7    Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung eines 2-Familienhauses mit Neubau einer Dachgaube nach Norden und Umnutzung des Garagendaches zur Terrasse auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 438 der Gemarkung Kelheim (Am Oberen Zweck) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 „Am Oberen Zweck“ vom 21.07.1983 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht nur in einem Punkt den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan ordnet hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Artikel 6 der BayBO an, das bedeutet das Gebäude und bauliche Anlagen nur unter Einhaltung von den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden können. Hier widerspricht aber der Bauantrag den Festsetzungen des Bebauungsplanes, denn die von der Terrasse zum Balkon führende Treppe wird ohne die notwendigen Grenzabstände geplant. Folglich werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Osten nicht eingehalten und das Bauvorhaben stellt somit eine Abweichung vom Art. 6 Abs. 1 BayBO dar.

Die für das Zweifamilienhaus notwendigen 5 Stellplätze gem. der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim können mit dem vorliegenden Stellplatzplan nachgewiesen werden.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

### **Beschluss:**

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 2      Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage mit Tiny Office zur Büronutzung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1943/24 der Gemarkung Kelheim (Maria-Fels-Straße)**

Beschluss-Nr. 49

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9      Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage mit Tiny Office zur Büronutzung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1943/24 der Gemarkung Kelheim (Maria-Fels-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 „Riedenburger Straße – Maria Fels“ vom 23.01.1974 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Dachform Garage und Carport**

lt. BBP ist die Garage und der Büroanbau dem Wohnhaus anzupassen und mit einem Satteldach zu errichten, geplant ist die Garage mit Tiny Office mit einem Flachdach;

- **Traufhöhe**

lt. BBP ist bei der Garage eine Traufhöhe einfahrtsseitig von max. 2,50 m zu berücksichtigen, geplant ist eine einfahrtsseitige Traufhöhe von 3,59 m;

- **Baufenster**

das geplante Gebäude liegt außerhalb des Baufensters;

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden bereits Befreiungen hinsichtlich der Dachform ausgesprochen.

Das Büro wird nicht gewerblich genutzt. Die Ver- bzw. Entsorgung der Garage mit Tiny Office kann auf Grund des Geländes nicht wie im BBP vorgeschrieben über die Maria-Fels-Straße erfolgen, sondern über den Brander Steig.

Neben dem geplanten Bauvorhaben befindet sich bereits ein Gebäude das ebenfalls außerhalb des Baufensters liegt, sich aber nicht im Besitz des Antragstellers befindet. Beide Gebäude, das geplante (bei Fertigstellung) und das bereits existierende würden optisch eine Einheit darstellen.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

### **Beschluss:**

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,00 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei Errichtung des Nebengebäudes bzw. der Garage ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge o. ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze können, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von den Bauherren auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstücken Fl. Nr. 1943/24 (Maria-Fels-Straße) und Fl. Nr. 1928 (Brander Steig) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

<b>TOP 3</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch eines Balkons und Erstellung eines Anbaus am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1/1 der Gemarkung Lohstadt (In der Gasse)</b>
	<b>Beschluss-Nr. 50</b>
	<b><u>Entscheidungsergebnis:</u></b> <b>Dafür: 9    Dagegen: 0</b>

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch eines Balkons und Erstellung eines Anbaus am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1/1 der Gemarkung Lohstadt (In der Gasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lohstadt im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird.

Für den Bereich liegt eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 10.10.1980 vor.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Dorfgebiet zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarschaftsrecht, Abstandsflächenrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

### **Beschluss:**

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet (MD) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden und nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Anfallendes Oberflächenwasser soll einem Sickerschacht zugeführt werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,50 m uneingezäunt zu erstellen.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 14 der Gemarkung Lohstadt (In der Gasse) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 4      Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1866/10 der Gemarkung Kelheim (Carl-Anton-Lang-Str.)**

**Beschluss-Nr. 51**

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9      Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1866/10 der Gemarkung Kelheim (Carl-Anton-Lang-Str.) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim im Sinne von § 34 BauGB für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO und zwar einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Das Bauvorhaben stellt eine Erweiterung eines Einfamilienhauses dar. Würde es sich um ein Zweifamilienhaus handeln so müssten die beiden Wohnungen baulich abgeschlossen sein. Das würde bedeuten, dass die Bewohner in ihrer Wohnung die Möglichkeit haben auf eine gewisse Dauer ihr häusliches Leben selbstbestimmt zu gestalten und zumindest in ihrem eigenen räumlichen Umfeld Anwesenheit und Einwirkung fremder Personen auszuschalten (Art. 46 Nr. 26 BayBO).

Der Charakter eines Zweifamilienhauses wäre gegeben, wenn zwei Wohnungen auch baulich soweit abgeschlossen sind, dass darin weitgehend unabhängig und unbehelligt von anderen das häusliche Leben geführt werden kann (Art. 46 Nr. 34 BayBO).

Im vorliegenden Antrag ist dies nicht der Fall, eine räumliche Trennung der Wohnräume im Erdgeschoss und im 1. Stock ist auf den vorliegenden Unterlagen nicht zu erkennen. Somit handelt es sich um eine Wohneinheit – also um ein Einfamilienhaus. Gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind somit die beiden Stellplätze, die planerisch dargestellt werden, ausreichend.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Nachbarschaftsrecht, Abstandsflächenrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

### **Beschluss:**

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig ist und sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die nachgewiesenen Stellplätze entsprechen den Vorgaben der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim und sind für das Bauvorhaben ausreichend.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1862/2 (C.-A.-Lang-Str.) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

<b>TOP 5     Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses in ein Ferienhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1299/5 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Str.)</b>
--

## Beschluss-Nr. 52

### **Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9    Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses in ein Ferienhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1299/5 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Str.) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Thaldorf im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zu denen auch Ferienhäuser wie gegenständlich beantragt gehören, sind in einem Mischgebiet nach der Art der baulichen Nutzung zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Das geplante Bauvorhaben hält im Weiteren den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein, bauliche Veränderungen am Gebäude sind nicht geplant.

Für das bisherige Einfamilienhaus mussten 2 Stellplätze vorgehalten werden. Gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für ein Ferienhaus 2 Stellplätze zu errichten. Folglich sind die beiden vorhandenen Stellplätze ausreichend und die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden umgesetzt.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Brandschutz, Abstandsflächenrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Der Stadt Kelheim liegen die Nachbarunterschriften vor.

### **Beschluss:**

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Mischgebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze können gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim von den Bauherren nachgewiesen werden.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<b>TOP 6</b>	<b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung“; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB</b>
	Überschrift
	<b><u>Überschrift</u></b> <b>Dafür: 0 Dagegen: 0</b>

**Sachverhalt:**

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

**Beschluss:**

---

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<b>TOP 6.1</b>	<b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung“; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB</b>
	Beschluss-Nr. 53
	<b><u>Kenntnisnahme:</u></b> <b>Dafür: 9 Dagegen: 0</b>

**Sachverhalt:**

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ vom 04.10.2021 mit Begründung und Umweltbericht vom 04.10.2021 lag in der Zeit vom 25.11.2021 bis 11.01.2022 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“, vom 04.10.2021 mit Begründung und Umweltbericht vom 04.10.2021 wurde mit Bekanntmachung vom 12.11.2021 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit Gelegenheit gegeben, sich möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Mit Schreiben vom 10.11.2021 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 1 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung jeweils eine Ausfertigung der Begründung und des Umweltberichtes, sowie eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 12.11.2021 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ wird im Regelverfahren durchgeführt.

#### **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:**

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Telefonica Germany GmbH & OHG
11. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
12. Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e. V.
13. Handwerkskammer
14. Industrie- und Handelskammer
15. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
16. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
17. Stadtwerke Kelheim
18. Staatliches Bauamt Landshut
19. Vodafone-Kabel Deutschland GmbH
20. Wasserwirtschaftsamt Landshut
21. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau

24. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
28. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
29. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal
30. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht staatlich
31. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
32. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
33. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
34. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
35. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
36. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
37. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
38. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
39. Stadt Abensberg
40. Markt Bad Abbach
41. Gemeinde Hausen
42. Gemeinde Ihrlerstein
43. Markt Langquaid
44. Stadt Neustadt a. d. Donau
45. Gemeinde Saal a. d. Donau
46. Gemeinde Sinzing
47. Markt Painten
48. Stadt Riedenburg
49. Gemeinde Teugn

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:

1. Bayerischer Bauernverband
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
4. Deutsche Post AG
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
6. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
7. Handelsverband Bayern
8. Landesbund für Vogelschutz
9. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
10. Stadtwerke Kelheim
11. Landratsamt Kelheim – Wasserrecht –
12. Landratsamt Kelheim – Kreisstraßenverwaltung-
13. Landratsamt Kelheim – Gesundheitswesen-
14. Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsicht-
15. Stadt Kelheim – Fachbereich Bautechnik
16. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
17. Stadt Abensberg
18. Markt Bad Abbach
19. Gemeinde Hausen
20. Markt Langquaid
21. Gemeinde Teugn

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme ohne Einwendungen oder Hinweise abgegeben:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayernwerk Netz GmbH

3. Telefonica Germany GmbH & OHG
4. Handwerkskammer5. Industrie- und Handelskammer
6. Staatliches Bauamt Landshut
7. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH
8. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
9. Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht-
10. Landratsamt Kelheim – Städtebau
11. Landratsamt Kelheim –Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat-
12. Landratsamt Kelheim – Abfallrecht staatlich-
13. Landratsamt Kelheim – Abfallrecht kommunal-
14. Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht-
15. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
16. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
17. Gemeinde Ihrlerstein
18. Stadt Neustadt
19. Gemeinde Saal a. d. Donau
20. Gemeinde Sinzing
21. Markt Painten
22. Stadt Riedenburg

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme mit Einwendungen und Hinweise abgegeben:

1. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Naturschutz
2. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Immissionsschutz
3. Wasserwirtschaftsamt Landshut
4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
5. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt

### **Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:**

Während der Auslegungszeit haben keine Personen Planeinsicht genommen. Einwendungen wurden von Bürgern nicht eingereicht.

### **Beschluss:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 6.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.27 Ü  
"Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung";  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz**

Beschluss-Nr. 54

**Entscheidungsergebnis:**  
**Dafür: 9    Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 10.01.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

**Belange des Naturschutzes**

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Im weiteren Verfahren bitten wir folgende Punkte zu berücksichtigen:

Grünordnung:

- Da alle festgesetzten Gehölzpflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorgesehen sind, soll auf Ziergehölze bei der Pflanzenauswahl verzichtet werden.
- Um sicherzustellen, dass die festgesetzten „Blühstreifen mit Gehölzgruppen“ der freien Landschaft zugeordnet werden, soll die Einzäunung des Betriebsgeländes entlang der Baugrenze vorgesehen werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

- Grundsätzlich besteht mit der Abhandlung Einverständnis. Durch die fehlende Ausgleichsflächenplanung ist eine abschließende Beurteilung vorerst nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen“

**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Seitens der Fachstelle bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Zu den im Verfahren vorgetragene Punkten ergeht folgende Abwägung.

Zu Grünordnung:

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zu den Ziergehölzen, wird auf den Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet im Süden verwiesen. Die Einbeziehung der Zulässigkeit von Ziergehölzen wird aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 „Heidäcker-Überarbeitung“ übernommen und wurde mit dem dort zum Teil zulässigen Betriebsleiterwohnen begründet. Die Stadt Kelheim würde

gerne an der möglichen Verwendung von Ziergehölzen im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet festhalten.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zur Einzäunung ist auszuführen, dass der bereits in den Festsetzung durch Text unter Ziffer 10.1 beinhaltete Passus

*„Zur Abtrennung der Parzellen/ Grundstücke entlang des Blühstreifens soll der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze und der Einfriedung mindestens 3,00 m betragen. Dies soll eine bessere Durchgründung und Durchgängigkeit für Kleintiere ermöglichen.“*

auf die seitens der Fachstelle gewünschte Thematik, dass die festgesetzten „Blühstreifen mit Gehölzgruppen“ der freien Landschaft zugeordnet werden abzielt. Eine Anpassung der Festsetzung darüber hinaus, dass der Zaun bereits entlang der Baugrenze vorzusehen ist, soll nicht erfolgen. Dies begründet sich darin, dass die Festsetzung gleichlautend den Aussagen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.27 „Heidäcker-Überarbeitung“ ausformuliert wurde und aufgrund des Gleichberechtigungsgrundsatzes gleichlautend dem Bestandsbebauungsplan auch bei dem Erweiterungsbebauungsplan geregelt werden soll.

Zu Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die Ausgleichsflächenplanung wird zur Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet und den Auslegungsunterlagen beigelegt. Diese erhält die Fachstelle dann im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Prüfung.

Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 6.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.27 Ü  
"Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung";  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung  
Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 55

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 10.01.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

### **Belange des Immissionsschutzes**

Geplant ist durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans an einer an das Gewerbegebiet angrenzenden Fläche die Erweiterung des Bauhofs zu ermöglichen.

Parallel wird durch Deckblatt Nr. 33 der Flächennutzungs- und Landschaftsplan angepasst.

Durch die Lärmkontingentierung, die textlichen Festsetzungen und die im Baugenehmigungsverfahren noch zu erbringenden Nachweise ist nicht davon auszugehen, dass durch die geplante Erweiterung des Bauhofes bestehende Betriebe eingeschränkt oder Immissionsorte durch unzulässigen Lärm beeinträchtigt werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht spricht nichts gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen“

### **Beschluss:**

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 immissionsschutzrechtlicher Sicht nichts gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes spricht. Sie führt weiter aus, dass durch die Lärmkontingentierung, die textlichen Festsetzungen und die im Baugenehmigungsverfahren noch zu erbringenden Nachweise nicht davon auszugehen ist, dass durch die geplante Erweiterung des Bauhofes bestehende Betriebe eingeschränkt oder Immissionsorte durch unzulässigen Lärm beeinträchtigt werden.

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

Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 6.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.27 Ü  
"Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung";  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut**

Beschluss-Nr. 56

**Entscheidungsergebnis:**  
**Dafür: 9    Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 22.12.2021 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende Hinweise und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

**1. Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Laut Begründung ist eine Versickerung nicht möglich. Ein Bodengutachten liegt uns nicht vor. Den Ausschluss der Versickerung können wir daher nicht nachvollziehen.

Mit Bescheid V2-641-KE 44 vom 19.7.2016 wurde dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Hopfenbach erteilt. Demnach darf Niederschlagswasser, u. a. gesammelt im Bereich des Gewerbegebietes Heidäcker, eingeleitet werden. Im Bescheid wurden unter Punkt 1.3.6 Kompensationsmaßnahmen für das Gewerbegebiet Heidäcker festgelegt. Diese besagen, dass mit der weiteren Bebauung des Gewerbegebietes zusätzliche Maßnahmen notwendig werden. Konkret ist ein Absetzbecken auf Flurnummer 287, Gemarkung Affecking, vorgesehen. In Anbetracht der vorangeschrittenen Erschließung und Flächenversiegelung und nicht zuletzt durch die Erweiterung des Bauhofes ist dieses Absetzbecken nun notwendig.

Wir bitten um Umsetzung dieser Nebenbestimmung zum Bescheid. Die Vorgaben des DWA-M 153 sind bei der Planung und der Errichtung zu beachten.

Im Bebauungsplan Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung aus dem Jahr 2020 wird eine dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung festgelegt, die in nachgeordneten Verfahren nachzuweisen und zu dimensionieren ist. Wir bitten um Vorlage der eingegangenen Entwässerungspläne.

**2. Grundwasser- und Bodenschutz**

Wir bitten um Aufnahme des folgenden Hinweises in den Bebauungsplan:

„Für Auffüllungen im Karstgebiet darf nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial (Z0) zum Einsatz kommen, das vorzugsweise aus örtlichen Abgrabungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stammt (Massenausgleich). Bei Verwendung von Fremdmaterial ist die Eignung anhand der Materialherkunft mit dem Bauantrag nachzuweisen.“

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen“

**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

#### Zu 1. Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich der Nachfrage der Fachstelle die Versickerungsfähigkeit betreffend kann ausgesagt werden, dass sich der Untergrund des Gewerbegebietes Heidäcker als nicht versickerungsfähig darstellt. In den Hinweisen durch Text sind allerdings einige allgemeine Hinweise zur Beseitigung und Versickerung des Niederschlagswassers aufgeführt, welche im Weiteren redaktionell angepasst, reduziert bzw. entfernt werden. Definitiv ist hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung der Dachflächen und der befestigten Verkehrsflächen nur eine dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung und eben keine vollumfängliche Versickerung auf den Grundstücken möglich. Dennoch wird über die belebten Oberboden weiterhin Versickerung auf dem Grundstück stattfinden, so dass weiterhin allgemeine Aussagen zur Versickerung aufgeführt werden.

Bezüglich der Ausführungen der Fachstelle zur Umsetzung des notwendigen Absetzbeckens auf dem Grundstück Fl.Nr. 287/1 der Gemarkung Affecking ist von Seiten der Stadt Kelheim festzustellen, dass die Zuständigkeit hierfür allein beim Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim als zuständige Fachstelle für die Abwasserbeseitigung liegt. Dies kann weder durch die Stadt Kelheim erfolgen, noch ist es im Bebauungsplanverfahren „Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung“ sachlich zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit des Absetzbeckens als Kompensationsmaßnahme für das Gewerbegebiet Heidäcker wurde unzweifelhaft durch die wasserrechtliche Erlaubnis festgestellt, allein die Umsetzung und der Zeitpunkt obliegt ausschließlich dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim. Aus diesem Grund wird die Stadt Kelheim den Hinweis der Fachstelle selbstverständlich an den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung mit der Bitte um Errichtung des Absetzbeckens weiterleiten.

Bezüglich der von der Fachstelle geforderten Vorlage der eingegangenen Entwässerungspläne wird die Stadt Kelheim diese zusammenstellen und sie dann dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, vorlegen. Dieses wird sie dann gemäß Absprache mit der Stadt Kelheim in eigener Verantwortung an das Wasserwirtschaftsamt Landshut weiterleiten. Diese Forderung der Fachstelle hat aber ebenfalls keine Auswirkung auf das gegenständliche Bauleitplanverfahren, so dass im Verfahren diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

#### Zu 2. Grundwasser- und Bodenschutz:

Der Bitte der Fachstelle wird nachgekommen. Bei den Hinweisen durch Text wird die Ziffer 4 „Grundwasser- und Bodenschutz“ mit nachfolgendem Passus aufgenommen:

*„Für Auffüllungen im Karstgebiet darf nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial (Z0) zum Einsatz kommen, das vorzugsweise aus örtlichen Abgrabungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stammt (Massenausgleich). Bei Verwendung von Fremdmaterial ist die Eignung anhand der Materialherkunft mit dem Bauantrag nachzuweisen.“*

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<b>TOP 6.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.27 Ü</b>
---

**"Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung";  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und  
Forsten Abensberg-Landshut**

Beschluss-Nr. 57

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 03.01.2022 wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg – Landshut zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff aufgeführten Planung äußern wir uns wie folgt:

Nach dem vorgelegten Plan soll eine Teilfläche aus der Flurnummer 353/6 Gemarkung Affecking, bebaut werden. Diese Flurnummer wird zusammen mit den angrenzenden Flurnummern 352, 353/5 und 353/6 als ein zusammenhängendes Feldstück bewirtschaftet. Das Feldstück wird über die Abensberger Straße angefahren und kann als eine Wirtschaftseinheit bewirtschaftet werden.

Durch die geplante Bebauung wird das bisher zusammenhängende Feldstück in 2 Felder zerschnitten. Für das im westlichen Bereich verbleibende Teilstück (Flurnummer 352) liegt keine Zufahrtsmöglichkeit für die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung mehr vor.

Hier sollte in Absprache mit dem Landwirt eine Regelung gefunden werden, damit die Flurnummer 352 weiterhin angefahren und landwirtschaftlich bewirtschaftet werden kann (z. B. Durchfahrtsrecht durch den Kreisbauhof des Landkreises Kelheim).

Mit freundlichen Grüßen“

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Das von der Fachstelle angesprochene Grundstück Fl.Nr. 352 der Gemarkung Affecking, das bisher wie von der Fachstelle ausgeführt zusammenhängend mit den Flurnummern 353/5 und 353/6 der Gemarkung Affecking bewirtschaftet wurde, hat zwar keine ordnungsgemäße Anbindung an eine öffentliche Straße, es ist jedoch ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Fl.Nr. 352 der Gemarkung Affecking über angrenzende Feldgrundstücke grundbuchamtlich eingetragen, so dass die Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 352 der Gemarkung

Affecking, auch für einen etwaigen Pächter der Fläche, rechtlich ausreichend gesichert ist.

Das Grundstück Fl.Nr. 352 der Gemarkung Affecking wurde in der Vergangenheit lediglich über die Flächen Fl.Nr. 353/5 und 353/6 angefahren und bewirtschaftet. Dies ist in der Zukunft durch den Eigentümerwechsel der überplanten Fläche und durch die geänderte Nutzung als Fläche für den Kreisbauhof nun nicht mehr möglich. Eine wie von der Fachstelle vorgeschlagene zukünftige Befahrung des Grundstückes Fl.Nr. 352 der Gemarkung Affecking über den Kreisbauhof scheidet aufgrund der tatsächlichen Nutzung als Bauhofgelände aus und ist aufgrund des bestehenden Geh- und Fahrtrechtes für das Grundstück Fl.Nr. 352 der Gemarkung Affecking auch nicht erforderlich.

Bezüglich dieses Belanges ist deshalb von Seiten der Stadt Kelheim nichts Weiteres veranlasst.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg – Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 6.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.27 Ü "Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung"; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 58</p> <p><b><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
---

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 11.01.2022 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bisher teilweise bebauten Gewerbegebietes zu schaffen. Der Flächennutzungsplan soll mit Deckblatt Nr. 33 im Parallelverfahren geändert werden. Aus diesem Grund erfolgt im Folgenden eine gemeinsame Stellungnahme:

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

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (...) ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).

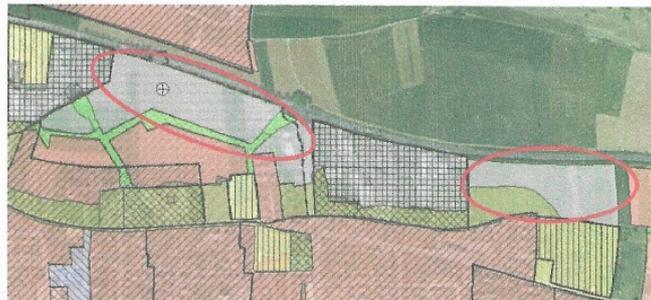
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2.Z).

### **Bewertung:**

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.

Mit der Flächenneuausweisung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Kreisbauhofes um ca. 2.750 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Nach dem LEP-Ziel 3.2 sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale im Regelfall vorrangig zu nutzen. Die Stadt Kelheim verfügt noch über etliche Gewerbeflächen (sowohl im F-, als auch im B-Plan; siehe Abbildungen), die bisher keiner Bebauung zugefügt wurden. Eine alternative Verlagerung des Bauhofes für die Ermöglichung einer kleinflächigen Erweiterung auf bestehenden Gewerbeflächen erscheint jedoch aus hiesiger Sicht unverhältnismäßig und wenig sinnvoll. Der Planung kann somit gerade noch zugestimmt werden.

Zukünftig sollte der Fokus allerdings auf die bestehenden, zahlreich vorhandenen, Gewerbeflächen gelegt und eine weitere Erweiterung des Gewerbegebietes Heidäcker vermieden werden. Über eine Rücknahme nicht mobilisierbarer Bauflächen könnte zudem nachgedacht werden.



Abbildungen: Auswahl an gewerblichen Flächenpotenzialen der Stadt Kelheim  
(Auszug aus dem Rauminformationssystem Niederbayern)

Mit freundlichen Grüßen"

### **Beschluss:**

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 der Planung aufgrund dessen, dass die Erweiterung durch die sachgemäß bedingte Nutzbarkeit als zusammenhängender Kreisbauhof in der geplanten Form für die Erfüllung der Aufgaben erforderlich ist, und der kleinflächigen Erweiterung der Gewerbeflächen um lediglich ca. 2.750 m<sup>2</sup>, gerade noch zugestimmt wird.

Bezüglich dieses Belanges ist deshalb von Seiten der Stadt Kelheim nichts Weiteres veranlasst.

Die Stadt Kelheim wird sich aber selbstverständlich bei der zukünftigen Schaffung von Gewerbegebieten an ihrer Flächennutzungsplanung orientieren, und diese dann erforderlichenfalls auch durch die Hinzunahme neuer Flächen, sowie durch die Rücknahme nicht mobilisierbarer Bauflächen weiter fortschreiben. Ob hier auch eine Erweiterung des Gewerbegebietes Heidäcker eine Option darstellt, kann zum momentanen Zeitpunkt von der Stadt Kelheim nicht abschließend beantwortet werden.

Die Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 6.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.27 Ü  
"Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung";  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz**

Beschluss-Nr. 59

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 16.12.2022 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 25.11.2021 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 werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagende Hohlräume.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahme 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"

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Dem Hinweis der Fachstelle, dass der Untergrund des Gebietes vermutlich aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden, sowie des Bestehens eines Restrisikos für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume, wird durch die Aufnahme eines Hinweises durch Text unter Ziffer 5 „Geogefahren“ in den Bebauungsplan sowie in die Begründung unter 15.2 Geländeverhältnisse/Topographie/Geogefahren Rechnung getragen:

*„Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann Frau Susanne Bonitz, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Referat 102, Tel. 09281/1800-4723 konsultiert werden.“*

Bezüglich der örtlich und regional zu vertretenden Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes wurde das Landratsamt Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und bezüglich der Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes das Wasserwirtschaftsamt Landshut beteiligt. Die im Verfahren von den Fachstellen abgegebenen Stellungnahmen werden in gesonderten Abwägungsbeschlüssen gewürdigt.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 6.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü  
„Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung“;  
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und  
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss-Nr. 60

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 07.03.2022 durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“, gemäß den §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachstellen einzuholen.

**Beschluss:**

Vom Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ vom 04.10.2021 i. d. F. vom 07.03.2022 wird mit den beschlossenen Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom 07.03.2022 für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker-**

**Überarbeitung-Erweiterung);**

**a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

**b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Überschrift

**Überschrift**

**Dafür: 0 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

**Beschluss:**

---

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 7.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 61

**Vorberatungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Der Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 33, (Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung) vom 25.10.2021 mit Begründung vom 25.10.2021 lag in der Zeit vom 25.11.2021 bis 11.01.2022 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung) vom 25.10.2021 mit Begründung vom 25.10.2021 wurde mit Bekanntmachung vom 12.11.2021 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit Gelegenheit gegeben, sich möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Mit Schreiben vom 10.11.2021 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 1 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung) jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 12.11.2021 übersandt.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung) erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan der Stadt Kelheim, Nr. 27 Ü „Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung“, wird im Parallelverfahren aufgestellt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB:**

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Telefonica Germany GmbH & OHG
11. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
12. Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e. V.
13. Handwerkskammer
14. Industrie- und Handelskammer
15. Landesbund für Vogelschutz
16. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
17. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
18. Stadtwerke Kelheim
19. Staatliches Bauamt Landshut
20. Wasserwirtschaftsamt Landshut
21. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
28. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
29. Landratsamt Kelheim – Abt. staatliches Abfallrecht
30. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
31. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
32. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
33. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
34. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
35. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen

36. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
37. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
38. Stadt Abensberg
39. Markt Bad Abbach
40. Gemeinde Hausen
41. Gemeinde Ihrlerstein
42. Markt Langquaid
43. Stadt Neustadt a. d. Donau
44. Gemeinde Saal a. d. Donau
45. Gemeinde Sinzing
46. Markt Painten
47. Stadt Riedenburg
48. Gemeinde Teugn

**Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:**

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Bayerischer Bauernverband
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
5. Deutsche Post AG
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
8. Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e. V.
9. Landesbund für Vogelschutz
10. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
11. Stadtwerke Kelheim
12. Wasserwirtschaftsamt Landshut
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
17. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
19. Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsicht
20. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
21. Stadt Kelheim – Fachbereich Hochbau/Tiefbau
22. Stadt Abensberg
23. Markt Bad Abbach
24. Gemeinde Hausen
25. Markt Langquaid
26. Gemeinde Teugn

**Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme ohne Einwendungen und Hinweise abgegeben:**

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayernwerk Netz GmbH
3. Telefonica Germany GmbH & OHG
4. Handwerkskammer
5. Industrie- und Handelskammer
6. Staatliches Bauamt Landshut
7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
8. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht

10. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht Staatlich
13. Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
14. Gemeinde Ihrlersstein
15. Markt Painten
16. Stadt Riedenburg
17. Stadt Neustadt a. d. Donau
18. Gemeinde Saal a. d. Donau
19. Gemeinde Sinzing

**Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme mit Einwendungen und Hinweise abgeben:**

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
2. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
3. Bayerisches Landesamt für Umwelt

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben keine Bürger bei der Stadt Kelheim Planeinsicht genommen. Einwendungen oder Anregungen wurden auch von keinem Bürger eingereicht.

**Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 7.2</b></p> <p><b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Beschluss-Nr. 62</b></p> <p><b><u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
---

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 10.01.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim –Fachstelle Immissionsschutz- zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der

Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

#### Belange des Immissionsschutzes

Geplant ist durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes an einer an das Gewerbegebiet angrenzenden Fläche die Erweiterung des Bauhofs zu ermöglichen.

Parallel wird der Bebauungsplan „Heidäcker – Überarbeitung – Erweiterung“ aufgestellt.

Durch die im Bebauungsplan erfolgende Lärmkontingentierung, die textlichen Festsetzungen und die im Baugenehmigungsverfahren noch zu erbringenden Nachweise ist nicht davon auszugehen, dass durch die geplante Erweiterung des Bauhofes bestehende Betriebe eingeschränkt oder Immissionsorte durch unzulässigen Lärm beeinträchtigt werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht spricht nichts gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen“

**Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

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 immissionsschutzrechtlicher Sicht nichts gegen die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes spricht. Sie führt weiter aus, dass durch die im Bebauungsplan erfolgende Lärmkontingentierung, die textlichen Festsetzungen und die im Baugenehmigungsverfahren noch zu erbringenden Nachweise nicht davon auszugehen ist, dass durch die geplante Erweiterung des Bauhofes bestehende Betriebe eingeschränkt oder Immissionsorte durch unzulässigen Lärm beeinträchtigt werden.

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

Das Landratsamt Kelheim –Fachstelle Immissionsschutz- erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<b>TOP 7.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)</b>
---

**nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung**

Beschluss-Nr. 63

**Vorberatungsergebnis:  
Dafür: 9 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 10.01.2022 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 33, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bisher teilweise bebauten Gewerbegebietes zu schaffen. Der Bebauungsplan Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung – Erweiterung“ soll im Parallelverfahren aufgestellt werden. Aus diesem Grund erfolgt im Folgenden eine gemeinsame Stellungnahme:

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

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (...) ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).

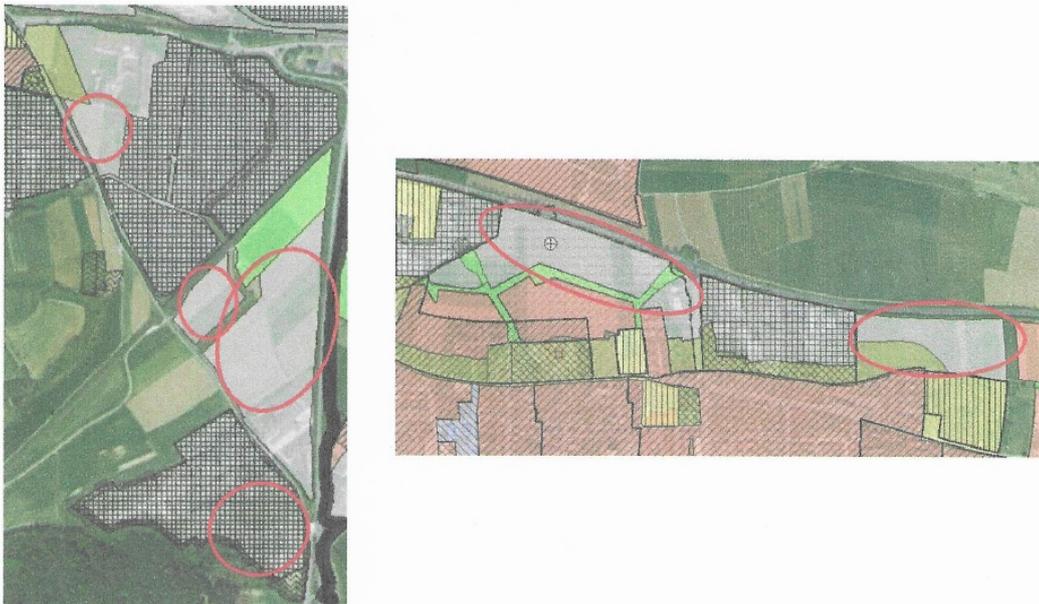
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2.Z).

**Bewertung:**

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.

Mit der Flächenneuausweisung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Kreisbauhofes um ca. 2.750 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Nach dem LEP-Ziel 3.2 sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale im Regelfall vorrangig zu nutzen. Die Stadt Kelheim verfügt noch über etliche Gewerbeflächen (sowohl im F-, als auch im B-Plan; siehe Abbildungen), die bisher keiner Bebauung zugefügt wurden. Eine alternative Verlagerung des Bauhofes für die Ermöglichung einer kleinflächigen Erweiterung auf bestehenden Gewerbeflächen erscheint jedoch aus hiesiger Sicht unverhältnismäßig und wenig sinnvoll. Der Planung kann somit gerade noch zugestimmt werden.

Zukünftig sollte der Fokus allerdings auf die bestehenden, zahlreich vorhandenen, Gewerbeflächen gelegt und eine weitere Erweiterung des Gewerbegebietes Heidäcker vermieden werden. Über eine Rücknahme nicht mobilisierbarer Bauflächen könnte zudem nachgedacht werden.



Abbildungen: Auswahl an gewerblichen Flächenpotenzialen der Stadt Kelheim  
(Auszug aus dem Rauminformationssystem Niederbayern)

Mit freundlichen Grüßen“

### **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

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 der Planung aufgrund dessen, dass die Erweiterung durch die sachgemäß bedingte Nutzbarkeit als zusammenhängender Kreisbauhof in der geplanten Form für die Erfüllung der Aufgaben erforderlich ist, und der kleinflächigen Erweiterung der Gewerbeflächen um lediglich ca. 2.750 m<sup>2</sup>, gerade noch zugestimmt wird.

Bezüglich dieses Belanges ist deshalb von Seiten der Stadt Kelheim nichts Weiteres veranlasst.

Die Stadt Kelheim wird sich aber selbstverständlich bei der zukünftigen Schaffung von Gewerbegebieten an ihrer Flächennutzungsplanung orientieren, und diese dann erforderlichenfalls auch durch die Hinzunahme neuer Flächen, sowie durch die Rücknahme nicht mobilisierbarer Bauflächen weiter fortschreiben. Ob hier auch eine Erweiterung des Gewerbegebietes Heidäcker eine Option darstellt, kann zum momentanen Zeitpunkt von der Stadt Kelheim nicht abschließend beantwortet werden.

Die Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 7.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker –  
Überarbeitung - Erweiterung);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt**

Beschluss-Nr. 64

**Vorberatungsergebnis:  
Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 16.12.2021 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung) folgende Stellungnahme abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 25.11.2021 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 werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagende Hohlräume.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahme 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“

**Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Dem Hinweis der Fachstelle, dass der Untergrund des Gebietes vermutlich aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden, sowie des Bestehens eines Restrisikos für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume, wird durch die Aufnahme einer neuen Ziffer 3.7 Geländeverhältnisse/Topographie/Geogefahren in der Begründung, analog der entsprechenden Ziffer der Begründung zum Bebauungsplan, unter Auflistung des folgenden Passus Rechnung getragen:

*„Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann Frau Susanne Bonitz, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Referat 102, Tel. 09281/1800-4723 konsultiert werden.“*

Bezüglich der örtlich und regional zu vertretenden Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes wurde das Landratsamt Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und bezüglich der Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes das Wasserwirtschaftsamt Landshut beteiligt. Die im Verfahren von den Fachstellen abgegebenen Stellungnahmen werden in gesonderten Abwägungsbeschlüssen gewürdigt.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 7.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker-  
Überarbeitung-Erweiterung)  
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und  
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss-Nr. 65

**Vorberatungsergebnis:  
Dafür: 9 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Der Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung) ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 07.03.2022 vorberatenen und der in der Stadtratssitzung am 28.03.2022 abgeschlossenen Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

### **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Vom Ergebnis der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung) vom 25.10.2021 i. d. F. vom 28.03.2022 wird mit den beschlossenen Änderungen und Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Stadtrates vom 28.03.2022, für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung) und die Begründung einschließlich Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<b>TOP 8</b>	<b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf); a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB</b>
	Überschrift
	<b><u>Überschrift</u></b> <b>Dafür: 0    Dagegen: 0</b>

### **Sachverhalt:**

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten

## **Beschluss:**

---

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 8.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 66</p> <p><b><u>Vorberatungsergebnis:</u></b> <b>Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
---

## **Sachverhalt:**

Der Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) vom 30.08.2021 mit Begründung vom 30.08.2021 lag in der Zeit vom 14.10.2021 bis 15.11.2021 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) vom 30.08.2021 mit Begründung vom 30.08.2021 wurde mit Bekanntmachung vom 01.10.2021 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit Gelegenheit gegeben, sich möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Mit Schreiben vom 28.09.2021 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 1 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 01.10.2021 übersandt.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan der Stadt Kelheim, Nr. 127 „Solarpark Thaldorf“, wird im Parallelverfahren aufgestellt.

## **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB:**

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Deutsche Bahn AG (DB Immobilien Region Süd)
11. Telefonica Germany GmbH & OHG
12. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
13. Evangelische Kirchenverwaltung
14. Handwerkskammer
15. Industrie- und Handelskammer
16. Landesbund für Vogelschutz
17. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
18. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
19. Stadtwerke Kelheim
20. Staatliches Bauamt Landshut
21. Wasserwirtschaftsamt Landshut
22. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
23. Zweckverband Wasserversorgung Hopfelbachtalgruppe
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
28. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
29. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
30. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
31. Landratsamt Kelheim – Abt. staatliches Abfallrecht
32. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
33. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
34. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
35. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
36. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
37. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
38. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
39. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
40. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
41. Gemeinde Ihrlerstein
42. Gemeinde Saal a. d. Donau
43. Stadt Riedenburg
44. Stadt Abensberg
45. Markt Bad Abbach
46. Gemeinde Hausen
47. Markt Langquaid
48. Stadt Neustadt a. d. Donau
49. Gemeinde Sinzing
50. Markt Painten
51. Gemeinde Teugn
52. Markt Essing

53. Gemeinde Pentling

**Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:**

1. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
2. Deutsche Post AG
3. Deutsche Telekom Technik GmbH
4. Evangelische Kirchenverwaltung
5. Landesbund für Vogelschutz
6. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
7. Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH
8. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
9. Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtalgruppe
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
13. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
15. Stadt Kelheim – Fachbereich Bauverwaltung
16. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
17. Stadt Kelheim – Fachbereich Hochbau/Tiefbau
18. Stadt Kelheim – Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung
19. Stadt Abensberg
20. Gemeinde Hausen
21. Markt Langquaid
22. Markt Painten
23. Gemeinde Teugn

**Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme ohne Einwendungen und Hinweise abgegeben:**

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayernwerk Netz GmbH
3. Bayernnetz GmbH
4. Handwerkskammer
5. Industrie- und Handelskammer
6. Stadtwerke Kelheim
7. Staatliches Bauamt Landshut
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
10. Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsicht
11. Gemeinde Ihrlerstein
12. Gemeinde Saal a. d. Donau
13. Stadt Riedenburg
14. Markt Bad Abbach
15. Stadt Neustadt a. d. Donau
16. Gemeinde Sinzing
17. Markt Essing
18. Gemeinde Pentling

**Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme mit Einwendungen und Hinweise abgegeben:**

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz

3. Landratsamt Kelheim – Abt. Staatliches Abfallrecht
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
5. Wasserwirtschaftsamt Landshut
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7. Deutsche Bahn AG DB Immobilien
8. Bayerischer Bauernverband
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
10. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung
11. Bayerisches Landesamt für Umwelt
12. Deutsche Telekom Technik GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben keine Bürger bei der Stadt Kelheim Planeinsicht genommen. Bei der Informationsveranstaltung am 28.10.2021 wurde von verschiedenen Bürgern Planeinsicht genommen. Anregungen wurden von keinem Bürger eingereicht.

Zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 127 „Solarpark Thaldorf“ wurden allerdings Anregungen von zwei Bürgern eingereicht. Da die Abwägung zum Verfahren der Flächennutzungsplanänderung aufgrund von auf Ebene des Bebauungsplanes noch zu erbringenden Untersuchungen vorgezogen erfolgt, werden diese beiden Stellungnahmen im Sinne der Transparenz auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen.

**Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt.  
Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 67

**Vorberatungsergebnis:  
Dafür: 9 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 12.11.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

### **Belange des Immissionsschutzes**

Ziel des Vorhabens ist durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes die Nutzung einer Fläche nördlich der Ortschaft Thaldorf für die Freiflächenphotovoltaik zu ermöglichen.

Parallel wird der Bebauungsplan „Solarpark Thaldorf“ aufgestellt.

Bei Photovoltaikanlagen kann es zu Blendwirkungen bei nahegelegenen Immissionsorten kommen, sowie Lärm in Form tieffrequentem Brummens, andere negative Umwelteinwirkungen ausgehend von Freiflächenphotovoltaikanlagen sind nicht zu erwarten.

Zu den nächstgelegenen Immissionsorten wird der Mindestabstand von 100 m mehr als eingehalten, sodass negative Umwelteinwirkungen durch Blendungen nicht zu erwarten sind und auch eventuelle negative Auswirkungen durch Lärm können durch den geplanten Abstand zu den nächsten Immissionsorten sicher ausgeschlossen.

Aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Mit freundlichen Grüßen“

## **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle schreibt in ihrer Stellungnahme, dass durch die Entfernung der Photovoltaikanlage von mehr als 100 m von den nächsten Immissionsorten, negative Umwelteinwirkungen durch Blendungen nicht zu erwarten sind und auch eventuelle negative Auswirkungen durch Lärm durch den geplanten Abstand zu den nächsten Immissionsorten sicher ausgeschlossen werden können. Die Fachstelle erhebt deshalb keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Von Seiten der Stadt Kelheim und des Vorhabenträgers ist deshalb zu den Belangen des Immissionsschutzes nichts Weiteres veranlasst.

Das Landratsamt Kelheim, Abt. Immissionsschutz, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 8.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Naturschutz</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 68</p> <p><b><u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 1</b></p>
--

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 12.11.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

### **Belange des Naturschutzes**

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Änderung des Deckblattes keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten die nachfolgenden Hinweise im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Planungsgrundlagen:

- Aussagen der Artenschutzkartierung fehlen (z. B. Gelbbauchunke nördlich des Planungsbereichs).
- Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Kelheim erhält als konkretes naturschutzfachliches Ziel für das Hopfenbachtal: Förderung regionaler Verbundachsen von Trocken- und Magerstandorten durch Ergänzung vorhandener Biotope, Anlage von Verbundstrukturen und Trittsteinen (Ziele und Maßnahmen für die naturräumliche Untereinheit Hochfläche der Südlichen Frankenalb).

Umweltbericht – Schutzgut Landschaft/Erholung

Das Hopfenbachtal ist, trotz der durch das Tal verlaufenden Bahntrasse, als Talraum erlebbar und für die wohnortnahe Erholung von Bedeutung.

Mit freundlichen Grüßen"

### **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle schreibt in ihrer Stellungnahme, dass hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Fachstelle bringt aber verschiedene Hinweise vor, denen wie folgt nachgekommen wird.

Zu Planungsgrundlagen:

- die Aussagen zur Artenschutzkartierung werden im Umweltbericht ergänzt
- Ausführungen zu dem genannten Ziel des Arten- und Biotopschutzprogrammes werden im Umweltbericht ebenfalls ergänzt. Die Darstellung der Randbereiche des Änderungsbereiches als „Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild (Ausgleichsflächen) kommt diesem Ziel bereits entgegen.

Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. staatliches Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 69

**Vorberatungsergebnis:**

**Dafür: 9    Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 12.11.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung staatliches Abfallrecht, zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

**Belange des staatlichen Abfallrechts**

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

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

Mit freundlichen Grüßen“

**Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

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 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine Altlastenverdachtsfläche/Altlast bekannt ist.

Der Hinweis bezüglich etwaiger schädlicher Bodenverunreinigungen oder Ablagerungen und der damit verbundenen Meldepflicht wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan bereits enthalten.

Anstelle der bisher enthaltenen Formulierung wird in den Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Hinweisen folgende Formulierung aufgenommen:

*„Durch die Jahrzehnte lange Nutzung der Flächen kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder zu Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.“*

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind zu diesem Belang keine weiteren Ausführungen erforderlich.

Das Landratsamt Kelheim, Abteilung staatliches Abfallrecht, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Wasserrecht**

Beschluss-Nr. 70

**Vorberatungsergebnis:**

**Dafür: 8 Dagegen: 1**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 12.11.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht, zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

### **Belange des Wasserrechts**

O. g. Planung befindet sich in der weiteren Schutzzone III des planreifen Wasserschutzgebietes für den Brunnen VIII der Stadtwerke Kelheim.

Nach § 3 Abs. 1 Ziffer 5.2 der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Ausweisung neuer Baugebiete in allen Schutzzonen untersagt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes fällt nicht unter den Verbotstatbestand.

Aus wasserrechtlicher Sicht kann dem Vorhaben daher grundsätzlich zugestimmt werden.

Unter Verweis auf die zeitliche Aufstellung des Bebauungsplanes und der diesbezüglichen wasserrechtlichen Beurteilung ist aber auch in diesem Verfahren eine enge Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut zu empfehlen.

Mit freundlichen Grüßen“

### **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt, dass sie dem Vorhaben aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich zustimmen kann, da die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht unter den Verbotstatbestand der Wasserschutzgebietsverordnung für den Brunnen VIII der Stadtwerke Kelheim fällt.

Dem Hinweis der Fachstelle die Planung aufgrund § 3 Abs. 1 Ziffer 5.2 der Wasserschutzgebietsverordnung, der die Ausweisung neuer Baugebiete in allen Schutzzonen untersagt, mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut eng abzustimmen wird nachgekommen. Diese erfolgt vor allem im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist keine Änderung der Planung veranlasst.

Das Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut**

Beschluss-Nr. 71

**Vorberatungsergebnis:  
Dafür: 7 Dagegen: 2**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 15.11.2021 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Vorentwürfen bringen wir folgende Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen vor, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

#### **1. Wasserschutzgebiet**

Der Planungsbereich liegt vollständig im Bereich des Wasserschutzgebietes Silbergrube der Stadt Kelheim. Das Schutzgebiet hat Planreife erlangt. Die Ausweisung neuer Baugebiete im Wasserschutzgebiet ist gemäß § 3 Ziffer 5.2 des Entwurfes der Schutzgebietsverordnung verboten.

Aufgrund der Vorhabensgröße und der ungünstigen geologischen Verhältnisse (Karstgebiet) ist nach erster Einschätzung eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes durch das Vorhaben nicht auszuschließen. Wir sehen das Vorhaben daher äußerst kritisch. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte die Planung nicht weiterverfolgt werden.

## **Möglichkeit der Überwindung**

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist in einem wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigungsverfahren zu prüfen. Dafür sind aussagekräftige Antragsunterlagen durch ein geeignetes Fachbüro zu erstellen und dem Landratsamt Kelheim vorzulegen. Dabei sind die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung und das LfU-Merkblatt Nr. 1.2/9 „Planung und Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten“ zu beachten.

Bei der Erstellung der Antragsunterlagen sind insbesondere folgende Aspekte zu beachten:

### **a) Eingriffe in den Untergrund**

Eingriffe in den Untergrund sind zwingend auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Großflächige Bodeneingriffe (z. B. zur Bodennivellierung) sind nicht zulässig. Die Festsetzung Nr. 7.1 im Bebauungsplan sollte konkretisiert und eingeschränkt werden. Eingriffe dürfen zu keiner erheblichen Minderung der natürlichen Schutzfunktion der Deckschichten weder beim Bau noch beim Rückbau der Anlage führen. Die Bodeneingriffe sind im Detail im Antrag aufzuzeigen.

Verzinkte oder beschichtete Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen wohl aufgrund vermutlich hoher Grundwasserstände nicht verwendet werden. In Frage kommen voraussichtlich nicht frostfrei gegründete Streifenfundamente aus Beton (unter Verwendung von chromatarmen Zement).

Kabel sind unter geringstmöglicher Störung der Bodenverhältnisse zu verlegen (naturnaher Wiedereinbau in den Graben, alternativ Einpflügen).

### **b) Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Transformatoren enthalten in der Regel wassergefährdende Öle als Isolier- und Kühlmedium. Als Transformatoren sind daher Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Transformatoren mit Auffangwanne, innerhalb des Schutzgebietes einzusetzen. Ggf. sind zusätzliche Auflagen zum Brandschutz notwendig.

Es muss sichergestellt werden, dass eingesetzte Baumaschinen nur mit biologisch abbaubaren Ölen betrieben werden.

Jegliche Wartungsarbeiten an sowie Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen müssen während der Bauphase und im Zuge des Unterhalts außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen.

Während der Bauarbeiten und auch im Zuge von Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten.

Baustelleneinrichtungen sind aus Gründen des Trinkwasserschutzes außerhalb des Schutzgebietes zu verlegen.

### **c) Bauliche Anlagen**

Der Einsatz metallgedeckter Dachflächen ist nicht zulässig. Die Festsetzung Nr. 4.1 im Bebauungsplan ist anzupassen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird das Wasserschutzgebiet falsch als Silbergraben bezeichnet.

## **2. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement**

Unmittelbar südlich und westlich des Planungsgebietes verläuft der Hopfenbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Eine Berechnung dessen Überschwemmungsgebietes liegt uns nicht vor. Ebenso haben wir keine Kenntnis zur Überschwemmungsgefährdung des Planungsgebietes aufgrund abgelaufener Hochwasserereignisse.

Der Planungsbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich, was darauf hindeutet, dass eine Beeinflussung durch Wasser vorliegt. Auch die Topografie des Hopfenbachtals lässt eine (zumindest teilweise) Überflutungsgefährdung des Planungsbereichs naheliegend erscheinen.

**Die Überschwemmungsgefährdung ist zu überprüfen und dafür das Überschwemmungsgebiet unter Zugrundelegung eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100) zu ermitteln.** Wir verweisen diesbezüglich auf Absatz 3.3.2 der Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung. In der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben“ (ARGE BAU).

Nach § 77 Abs. 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Abweichung ist nur aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit zulässig. Der anzulegende Maßstab für die Überwindung dieses Belanges ist ähnlich streng wie eine ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 2 WHG.

Soweit der Allgemeinwohlbelang überwunden werden kann und die Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet damit zulässig ist, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG).

## **Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:**

### **3. Gewässer**

Unbeschadet der vorstehenden Ausführungen ist von der Böschungsoberkante des Hopfenbaches ein Abstandsstreifen von mind. 10 m von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Aufschüttung und intensiver Nutzung frei zu halten. Dieser Mindestabstand ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht notwendig um eine fachgerechte Unterhaltung und Entwicklung des Gewässers, seine ökologische Funktionsfähigkeit und den Hochwasserabfluss nach §§ 39 und 41 WHG sicher zu stellen.

### **4. Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigungen**

Im Planungsgebiet sind uns keine Schadensfälle mit wassergefährden Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen“

Mit E-Mail vom 16.11.2021 ging noch folgende Ergänzung des Wasserwirtschaftsamtes Landshut zu der oben ausgeführten Stellungnahme bei der Stadt Kelheim ein.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

um Missverständnissen vorzubeugen möchten wir zu Abschnitt 1 unserer Stellungnahme vom 15.11.2021 folgendes ergänzen:

Bei der beschriebenen Möglichkeit der Überwindung in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren handelt es sich um einen ergebnisoffenen Prozess. Unsere Bedenken dem Vorhaben gegenüber haben wir zum Ausdruck gebracht.

Freundliche Grüße“

### **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

#### **Zu 1. Wasserschutzgebiet:**

Als vorbereitender Bauleitplan fällt die Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht unter den Verbotstatbestand gemäß § 3 Ziffer 5.2 des Entwurfes der Schutzgebietsverordnung. Entsprechend werden die aufgezeigten Möglichkeiten zur Überwindung erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (paralleler vorhabenbezogener Bebauungsplan) relevant.

Ein Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung wird parallel zu den Bauleitplanverfahren vorbereitet, kann aber noch nicht eingereicht werden, da das Wasserschutzgebiet zwar Planreife, aber noch keine Rechtskraft erlangt hat. Der Antrag wird daher zunächst den zuständigen Fachbehörden zur Begutachtung vorgelegt. Die Vorgaben des genannten LfU-Merkblatt Nr. 1.2/9 „Planung und Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten, insbesondere die unter den Unterpunkten a), b) und c) genannten Aspekte sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Auf dieser Ebene wird sichergestellt werden, dass die Planung den Vorgaben der Schutzgebietsverordnung Rechnung trägt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung können diese detaillierten Vorgaben noch nicht festgesetzt werden, hier kein Handlungsbedarf entsteht.

#### **Zu 2. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement:**

Ein Gutachten zur hydraulischen Berechnung des Überschwemmungsgebietes des Hopfenbaches ist bereits beauftragt. Nach Vorliegen des Gutachtens werden gegebenenfalls auf Ebene des Bebauungsplanes die erforderlichen Festsetzungen getroffen, um einen Konflikt mit den Vorschriften des § 77 Abs.1 WHG auszuräumen.

#### **Zu 3. Gewässer**

Der Forderung wird Rechnung getragen, indem der bisher mit einer Breite von 5 m dargestellte Abstand des Sondergebietes zum Hopfenbach in der Entwurfsfassung auf 10 m verbreitert wird.

#### **Zu 4. Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigungen**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Fachstelle Staatliches Abfallrecht am Landratsamt Kelheim bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine Altlastenverdachtsfläche/Altlast bekannt ist.

**Zur Ergänzung:**

Die mit Mail vom 16.11.2021 eingegangene Ergänzung zur Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 8.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 72</p> <p><b><u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
--

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 11.11.2021 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

**D-2-7137-0112** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

**D-2-7137-0113** Teilstück der Römerstraße Eining-Regensburg.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

**Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z. B. durch Verlagerung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Kontakt zuständiger Referent.**

Fachliche Hinweise entnehmen Sie bitte auch unserer Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (<https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungenundaufgaben/bodendenkmalpflege/kommunalebauleitplanung/2018broschüre-bauleitplanung.pdf>).

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Wep Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: <https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogcdenkmal.cgi>. Bitte beachten Sie, dass es sich bei o. g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3). Die aktuellen Denkmalflächen können durch den WMS Dienst heruntergeladen werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

#### **Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

Der Erteilung der Erlaubnis kann aus denkmalfachlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn der Antragsteller nachweist, dass **im Rahmen des vertraglich vereinbarten Rückbaus der Anlage die Tiefenlockerung des Bodens dauerhaft ausgeschlossen wird.** Kann der Antragsteller dies nicht in geeigneter Form bis zur Erteilung der Erlaubnis nachweisen, ist für alle mit dem Vorhaben verbundenen Bodeneingriffe eine vorherige archäologisch qualifizierte Ausgrabung und Dokumentation der Gesamtfläche erforderlich. In diesem Fall formuliert das BLfD Vorschläge für die fachlich erforderlichen Auflagen und Hinweise in einer gesonderten Stellungnahme.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Koservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(<https://blfd.bayern.de/mam/abteilungenundaufgaben/bodendenkmalpflege/kommunalebauleitplanung/2018broschuerekommunale-bauleitplanung.pdf>)

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit BLFD** zu realisieren (z. B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservativen Überdeckung <https://www.blfd.bayern.de/mam/informationundservice/fachanwender/dokuvorgabena pril2020.pdf> sowie <https://blfd.bayern.de/mam/informationundservice/fachanwender/dokuvorgabena pril2020.pdf> der Punkt 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: <https://www.blfd.bayern.de/mam/informationundservice/fachanwender/rechtlichegrundlagenüberplanungbodenkmäler.pdf> (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.:Vf.11-VII-07,juris/NVwZ 2008, 1234-1236 bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 1 BvR 2351/08, n. v.) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen“

**Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die im Planungsbereich vorhandenen Bodendenkmäler waren im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt, die Darstellung bleibt auch nach der Änderung erhalten. Die Begründung weist unter Punkt 8 bereits darauf hin, dass nach Art. 7 DSchG im Vorfeld für Eingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde für die Maßnahme durch den Vorhabenträger einzuholen ist. Da dies erst für den konkreten Eingriff gilt, ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.

Bezüglich des Umgangs mit den im Planungsbereich vorhandenen Bodendenkmäler im weiteren Verlauf fand inzwischen eine intensive Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege/ der Unteren Denkmalschutzbehörde statt. Der Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis sowie wurde gestellt. Die Genehmigung des Antrages wurde von Seiten der Fachstellen unter Berücksichtigung von Auflagen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind, in Aussicht gestellt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 8.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 73</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
--

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 08.11.2021 wurde von der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bauleitplanung.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

### **Infrastrukturelle Belange:**

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z. B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z. B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Grundsätzlich dürfen Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinem Zeitpunkt in Ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden.

Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten dürfen im Druckbereich der Maste keine Veränderungen der Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein statischer Nachweis für die betroffenen Masten vom Veranlasser zu erbringen. Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltungs- und Entstörungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.

Die DB Netz AG übernimmt keinerlei Haftung für Schäden aus Eisabwurf oder andere herabfallende Gegenstände.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Der Bereich ist von Bäumen, Hecken usw. freizuhalten.

Von einer Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin darf keine Gefahr ausgehen (u. a. bei Windbruch), sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse

verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Im Grenzbereich darf keine schnell wachsende Vegetation mit ausladenden Kronen angepflanzt werden, die auf das Bahngelände reichen und die Sicherheit des Bahnbetriebsgeländes oder der Oberleitungsanlage beeinträchtigen könnten. Die erforderlichen Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

### **Immobilienrelevante Belange:**

Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist nicht vorhanden.

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement, zu erstellen.

### **Hinweise für Bauten nahe der Bahn:**

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten/Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Der Eisenbahnverkehr darf – bereits während der Baumaßnahme – weder beeinträchtigt noch gefährdet werden.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zur erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Auch das Überschreiten der Bahnanlagen ist grundsätzlich untersagt.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau/Hubgeräten (z. B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit

angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,0 m einzuhalten (DIN EN 50122-1(VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Kommen Fahrzeuge nach DB Ril 997.02 in den Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich sind sie bahnzuwerden.

Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Erdaushub, Baumaterialien, u. ä.) – auch nicht im Rahmen der Baustelleneinrichtung – zweckentfremdet werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Die Prüfung hat ergeben, dass im betroffenen Bereich keine Betriebsanlagen der DB AG liegen.

Da sich aber Kabeltrassen rechts der Bahn befinden, sind zu Ihrer Information zwei TK Kabellagepläne dem Anhang beigelegt.

Die Kabelanlage/der Kabeltrog der DB Netz AG darf nicht überbaut, überschüttet, freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkmale dürfen nicht entfernt werden. Der Schutzabstand zum Kabeltrasse/trog muss mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.

Auf Strafverfolgung nach StGB §§ 315, 316, 316 b und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden.

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadenersatz verpflichteten Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

## **Schlussbemerkungen**

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgeblichen Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Diese können erworben bei:

**DB Kommunikationstechnik GmbH**  
**Medien- und Kommunikationstechnik,**  
**Informationslogistik,**  
**Kriegsstraße 136,**  
**76133 Karlsruhe**  
**Tel: 0721/938-5965, Fax: 069/265-57986**  
**E-Mail: [dzd-bestellservice@deutschebahn.com](mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com)**  
**Online Bestellung: [www.dbportal.db.de/dibs](http://www.dbportal.db.de/dibs)**

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kompetenzteams Baurecht, Frau (Name anonymisiert), zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

## **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

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 und der Seite ihrer Konzernunternehmen aus, gegen die vorgelegte Planung bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise keine Bedenken bestehen.

### **Zu Infrastrukturelle Belange:**

Genauere Aussagen zur Blendwirkung können auf Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht getroffen werden, da die Stellung, Neigung und Ausrichtung der Module noch nicht benannt werden kann.

Ein Ausschluss von Blendwirkungen hat auf Ebene des Bebauungsplanes zu erfolgen. Dies kann durch eine angepasste Stellung von Modulen oder Blendschutzmaßnahmen erfolgen. Auch die weiteren Forderungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes oder gar auf Ebene der Ausführungsplanung zu beachten.

### **Zu Immobilienrelevante Belange:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Anträge sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu stellen.

### **Zu Hinweise für Bauten nahe der Bahn:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen – sie beziehen sich auf während der Detailplanung und Bauausführung zu beachtenden Auflagen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich insgesamt kein Handlungsbedarf.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 8.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes**

Beschluss-Nr. 74

**Vorberatungsergebnis:  
Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 05.11.2021 wurde vom Bayerischen Bauernverband zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Der Bayerische Bauernverband setzt sich dafür ein, dass die Politik auf Landes-, Bundes und EU-Ebene den Ausbau der Photovoltaik durch geeignete Rahmenbedingungen weiter unterstützt. Dabei sollten PV-Anlagen vorrangig auf Dachflächen installiert werden. Dennoch können auch PV-Freiflächenanlagen auf Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen, Grenzertragsstandorten oder Ausgleichsflächen einen sinnvollen Beitrag zur Energiewende leisten.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Für die Landwirtschaft sind Acker- und Grünlandflächen die wichtigsten Produktionsfaktoren. Bei Ausweisung eines Sondergebietes mit Freiflächenphotovoltaikanlage wird diese Fläche der landwirtschaftlichen Produktion entzogen.

Für den Fall, dass diese Planung weiter verfolgt, sollten folgende Punkte beachtet werden:

Der Geltungsbereich ist auf mehreren Seiten von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Sollten durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung eventuelle Schäden (Staub, Steinschlag) auftreten, dürfen keine Schadenersatzsprüche gegen den Bewirtschafter gestellt werden.

Zur Abgrenzung des Planungsgebietes ist ein Pufferstreifen zwischen der Zaunanlage und der landwirtschaftlichen Nutzfläche vorgesehen.

Auf dem Grünstreifen vorgesehene Gehölzgruppen, Bäume und Sträucher sollten so gepflanzt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt muss sichergestellt werden.

Die Beweidung und somit weiterhin mögliche landwirtschaftliche Nutzung sollte dringend angestrebt werden. Die Anlagen sollten weiterhin baulich so konzipiert werden, dass auch eine Beweidung durch Rinder möglich ist.

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt auch zukünftig zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelgrund zu rücken.

Mit freundlichen Grüßen“

### **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bringt keine ausdrücklichen Einwendungen gegen die Planung vor. Es werden jedoch mehrere Hinweise und Vorschläge vorgebracht, zu denen folgende Stellungnahme im Rahmen der Abwägungsentscheidung ausgeführt wird.

Bezüglich des Verzichts auf Schadenersatzansprüche wird ausgeführt, dass dies nicht Regelungsinhalt eines Bauleitplanverfahrens sein kann. Eine Abwicklung von möglichen Schäden oder Schadenersatzforderungen obliegt ausschließlich den benachbarten Grundstückseigentümern im Nachgang zum Bauleitplanverfahren. Diese sind im Regelfall auch durch eine Haftpflichtversicherung abgesichert. Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zur ordnungsgemäßen Pflege des Gehölzstreifens zwischen der Freiflächenphotovoltaikanlage und der landwirtschaftlichen Nutzfläche, so wird dieser an den Vorhabenträger und Betreiber der Anlage mit der Bitte um ausdrückliche Beachtung weiter gegeben. Auch die Stadt Kelheim und die Untere Naturschutzbehörde werden im Rahmen des Monitorings eine Überwachung der Grünflächen vornehmen und deren ordnungsgemäße Entwicklung überwachen.

Dem Hinweis der Fachstelle auf eine mögliche Beweidung steht die Stadt Kelheim positiv gegenüber. Dies wäre auch durchaus im Sinne der Stadt Kelheim und wird mit dem Vorhabenträger entsprechend besprochen. Entsprechende Festsetzungen werden allerdings erst auf Ebene des verbindlichen Bebauungsplanes festgesetzt.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle auf den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche führt die Stadt aus, dass dieser bei jeder Bauleitplanmaßnahme von der Stadt Kelheim berücksichtigt und in den Abwägungsprozess mit einbezogen wird. Dies wird auch in Zukunft von der Stadt Kelheim so erfolgen. Bezugnehmend auf die gegenständliche Planung wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Planungsfläche nicht auf Dauer der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird, sondern maximal nur für den befristeten Zeitraum der Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage oder im Falle einer Beweidung der Fläche überhaupt nicht.

Der Bayerische Bauernverband erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 8.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und  
Forsten Abensberg-Landshut**

Beschluss-Nr. 75

**Vorberatungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 05.11.2021 wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut erhebt keine Einwände gegen die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Ebenso werden keine Einwände gegen den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan geltend gemacht.

Aus unserer Sicht sollten jedoch folgende Punkte beachtet werden:

Von der Planung des „Solarpark Thaldorf“ ist das gesamte bislang landwirtschaftlich genutzte Flurstück 1422 (Gemarkung Thaldorf) betroffen. Die überplante Fläche beträgt rund 6,2 Hektar. Diese Fläche wird dem geplanten Vorhaben der landwirtschaftlichen Produktion bzw. der Nahrungsmittelerzeugung langfristig entzogen. Nach Aufgabe der Nutzung als Photovoltaikfreiflächenanlage soll daher ein Rückbau der Anlagen vorgesehen und die Gesamtfläche wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung verfügbar gemacht werden, so wie im Bebauungsplan unter Punkt 1.3 geregelt.

Die Ausgleichsfläche, inkl. der für Heckenpflanzungen in Anspruch genommene Flächen, sollte ebenfalls in eine landwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt werden, oder zumindest nach Auslauf der Bindungsfristen für anderweitige Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, um einen weiteren Zugriff auf landwirtschaftliche Flächen zu vermeiden.

Der Abstand der im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen geplanten Hecke zu dem westlich angrenzenden, ldw. genutzten Flurstück Nr. 1419 ist so zu bemessen, dass eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung des benachbarten Grundstücks durch Schattenwurf ausgeschlossen ist.

Während der Bauphase und dem Betrieb der PV-Anlage darf die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen“

## **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle erhebt keine Einwände gegen die Planung. Es werden Hinweise und Vorschläge vorgebracht, zu denen folgende Stellungnahme im Rahmen der Abwägungsentscheidung ausgeführt wird.

Bezüglich der Anregung der Fachstelle, dass nach Aufgabe der Nutzung als Photovoltaikanlage ein Rückbau der Anlage erfolgen sollte, kann die Stadt Kelheim mitteilen, dass in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, in dem eine Rückbauverpflichtung des Vorhabenträgers vereinbart ist. Eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist somit anschließend wieder möglich. Diese Regelung bezieht sich sowohl auf die Aufgabe der Nutzung als auch auf den Ablauf der Nutzung. Über den Bebauungsplan kann lediglich die zeitliche Befristung der baulichen Nutzung geregelt werden, so wie dies in der textlichen Festsetzungen Nr. 1.3 geregelt wurde.

Eine Rückführung der Ausgleichsflächen in landwirtschaftliche Nutzung wird von Seiten der Stadt Kelheim aus ökologischen Gründen abgelehnt. Eine Nutzung der Ausgleichsfläche als Ausgleichsfläche für andere Planungsvorhaben ist aus Sicht der Stadt Kelheim denkbar. Es muss jedoch zu gegebener Zeit mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt werden, ob dies naturschutzrechtlich und naturschutzfachlich überhaupt möglich ist.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle, dass der Abstand der im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen geplanten Hecke zu dem westlich angrenzenden, ldw. genutzten Flurstück Nr. 1419 so zu bemessen ist, dass eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung des benachbarten Grundstücks durch Schattenwurf ausgeschlossen ist wird ausgeführt, dass dieser an den Vorhabenträger und Betreiber der Anlage mit der Bitte um ausdrückliche Beachtung weiter gegeben wird. Detaillierte Festsetzungen zu den Bepflanzungen werden auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes getroffen. Auch die Stadt Kelheim und die Untere Naturschutzbehörde werden im Rahmen des Monitorings eine Überwachung der Grünflächen und Ausgleichsflächen vornehmen und deren ordnungsgemäße Entwicklung überwachen.

Eine Beeinträchtigung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche während der Bauphase und während des Betriebs der PV-Anlage erfolgt im Normalfall nicht. Aber auch dieser Hinweis wird an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weiter gegeben.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 8.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere  
Landesplanung**

Beschluss-Nr. 76

**Vorberatungsergebnis:  
Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 05.11.2021 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 34 um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlagen nordwestlich des Ortsteils Thaldorf zu schaffen. Der Bebauungsplan Nr. 127 „Solarpark Thaldorf“ soll im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Erfordernisse der Raumordnung stehen diesem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen. Nachfolgender Hinweis ist jedoch zu beachten.

### **Hinweis:**

Aufgrund der sich in nächster Zeit häufenden Anzahl geplanter Neuausweisungen von Sondergebieten für Freiflächen-Photovoltaikanlagen wird der Stadt die Erstellung einer vorgelagerten Solarstudie, die neben einem Standortentwicklungskonzept auch ein grundlegendes PV-Entwicklungskonzept beinhalten könnte, ausdrücklich empfohlen. Zudem könnten Richtlinien zur Genehmigung von Freiflächenphotovoltaikanlagen als Grundsatzkonzept festgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen“

### **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

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 Erfordernisse der Raumordnung dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegenstehen

Der Hinweis der Fachstelle, eine Solarstudie sowie ein Standortentwicklungskonzept mit einem PV-Entwicklungskonzept in Auftrag zu geben, sowie Richtlinien zur Genehmigung von Freiflächenphotovoltaikanlagen als Grundsatzkonzept festzulegen wird zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung hierüber obliegt jedoch den politischen Entscheidungsgremien der Stadt Kelheim im Rahmen der Beratung und Entscheidung im Hinblick auf den weiteren Umgang mit der Entwicklung von erneuerbaren Energien.

Die Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt**

Beschluss-Nr. 77

**Vorberatungsergebnis:**  
**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 02.11.2021 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit E-Mail vom 08.10.2021 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 werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz, (Referat 102, Tel. 09281/1800-4723).

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 der vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen"

### **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass bezüglich der von ihr zu bewertenden Belangen, die Geogefahren berührt werden.

Im Hinblick auf den Hinweis der Fachstelle wird die Begründung unter einer eigenen Ziffer „Gestaltung des Geländes/Bodenschutz/Oberflächenwasser“ ergänzt.

#### **„GEOGEFAHREN**

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hin, dass im Planungsgebiet keine konkreten Geogefahren bekannt sind. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Weißjura, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, Tel. 0821/9071-0) konsultiert werden.“

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.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 8.13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH**

Beschluss-Nr. 78

**Vorberatungsergebnis:  
Dafür: 9 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 25.10.2021 wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Bitte beachten Sie bei Ihren weiteren Planungen, dass keine Verpflichtung der Telekom Deutschland GmbH besteht, den „Solarpark“ an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH anzuschließen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH auf freiwilliger Basis und unter den Voraussetzungen der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Telekom Deutschland GmbH erforderlich.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen“

**Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle äußert in ihrer Stellungnahme, dass sie keine Einwendungen gegen die Planung vorbringt.

Bezüglich einer möglichen Anbindung des Solarparks an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH wird ausgeführt, dass diese nach aller Voraussicht nicht erforderlich sein wird. Die Stadt Kelheim als Planungsträgerin wird jedoch den Hinweis der Fachstelle an den Vorhabenträger weiterleiten, so dass dieser bei Bedarf mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Kontakt treten kann.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Bürger 1**

Beschluss-Nr. 79

**Vorberatungsergebnis:  
Dafür: 8 Dagegen: 1**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben (Eingang bei der Stadt Kelheim am 03.11.2021) wurde von einem Bürger zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 127 „Solarpark Thaldorf“ nachfolgende Stellungnahme abgegeben. Da das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund von noch ausstehenden Gutachten zum Bebauungsplan zeitlich abgekoppelt behandelt wird, wird die Stellungnahme im Sinne der Transparenz zusätzlich auch noch in diesem Verfahren behandelt:

„Sehr geehrter H. Bürgermeister,

die geplante Fläche befindet sich in einem naturnahen land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebiet.

Durch die geplante Maßnahme wird sich das Landschaftsbild in diesem Bereich zum Nachteil verändern, und es könnte für die Anwohner der Waldsiedlung durch die Südausrichtung auch zu einer möglichen Blendung kommen (konnte bei der Infoveranstaltung nicht ausgeschlossen werden).

Aufgrund des hohen Flächenverbrauches (Bayern ca. 10 ha/Tag) und der schon bestehenden Freiflächen PV-Anlage an der Bahnlinie Richtung Abensberg sollte diese Fläche an der Bahnlinie Richtung Saal der Landwirtschaft erhalten bleiben.

Wenn diese Planänderung für die Nutzung erneuerbarer Energie (hier Freiflächen PV-Anlage) genehmigt wird, werden Richtung Saal an der bestehenden Bahnlinie noch Folgeanfragen bezüglich PV-Freiflächenanlagen folgen.

Für die Land- und Forstwirtschaft handelt es sich hier um ein wertvolles Gebiet (von Thaldorf bis Saal). Ohne angrenzende Wohnbebauung oder Gewerbegebiete können die anfallenden Arbeiten (Bodenbearbeitung, Ernte mit Transportfahrten) bisher problemlos erledigt werden!

Die Bejagung der umliegenden Fläche wird erschwert und auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird sich der Wilddruck bzw. Wildschaden negativ verändern.

Ich bitte den Bauausschuss sich mit den oben genannten Punkten zu befassen, es ist unsere Heimat in der wir leben!!

Wir brauchen für eine Energiewende natürlich „grünen Strom“, und der leichteste Weg ist, solche Anfragen wie bei Solarpark Thaldorf der Fa. Anumar durchzuwinken. Das wird bei den Bürgern auf große Kritik stoßen.

Mehrere Thaldorfer Bürger haben Interesse Dachflächen mit PV-Anlagen auszustatten, was jedoch immer wieder von den Stadtwerken ausgebremst wird. Auf die Stadtwerke muss mehr Druck gemacht werden, damit die Leitungen angepasst werden.

Eine Energiewende in der alle mitmachen ist besser, als ein Projekt welches für die Investoren eine gute Rendite abwirft, aber den Thaldorfer Bürgern die oben genannten Nachteile bringt.

Mit freundlichen Grüßen“

### **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

- **Zum Thema Landschaftsbild:**

Die Planung sieht zur Einbindung in die Landschaft bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes beziehungsweise Landschaftsplanes die Anordnung einer Eingrünung im gesamten Randbereich der Anlage vor. Diese Eingrünung wird auf Ebene des Bebauungsplanes detailliert.

- **Zum Thema Blendwirkung für Waldsiedlung:**

Zu den vorgebrachten Bedenken bezüglich einer Blendwirkung in Richtung der südlich der überplanten Fläche liegenden Waldsiedlung wird auf die LAI-Hinweise „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012“ verwiesen, anhand derer Lichtimmissionen von Freiflächen-Photovoltaikanlagen beurteilt werden können. Ob es an einem Immissionsort im Jahresverlauf überhaupt zur Blendung kommt, hängt von der Lage des Immissionsorts relativ zur Photovoltaikanlage ab. Dadurch lassen sich nach den LAI-Hinweisen viele Immissionsorte ohne genauere Prüfung schon im Vorfeld ausklammern.

Demnach erfahren Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen. Zudem müssen Immissionsorte, die vorwiegend südlich einer Photovoltaikanlage gelegen sind nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt zu werden. Diese beiden Punkte (Entfernung mindestens 270 m, direkte südliche Lage der Bebauung) treffen auf die vorliegende Planung zu. Da zusätzlich eine Eingrünung der Anlage nach Süden festgesetzt wird, kann eine Blendwirkung auf die Waldsiedlung ausgeschlossen werden. Es wird ebenfalls auf die Stellungnahme des Landratsamtes, Abteilung Immissionsschutz verwiesen, die diese Einschätzung bestätigt. Der Umweltbericht wird entsprechend unter Punkt „2.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ um entsprechende Ausführungen ergänzt.

- **Zum Thema Konflikt mit der Landwirtschaft/ Flächenverbrauch**

Die Belange der Landwirtschaft sind bei der Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen grundsätzlich gegen die Erfordernisse der Energiewende abzuwägen. Die Grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen werden zur Kenntnis genommen, diese wird jedoch als unvermeidbar angesehen, um zur Erreichung der Ausbauziele für erneuerbare Energien beitragen zu können. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Dabei ist anzumerken, dass die Photovoltaik eine vergleichsweise flächensparende Form der Erneuerbaren Energien, vor allem im Vergleich zu Biogasanlagen darstellt. So ist der hektarbezogene Energieertrag im Vergleich zum Anbau von Energiepflanzen ca. 30x größer. In Deutschland wird aktuell ca. 14% der gesamten landwirtschaftlichen Fläche für den Anbau von Energiepflanzen genutzt. Eine Inanspruchnahme von Landwirtschaftlichen Flächen ist nicht zu vermeiden, da ausreichend große versiegelte Flächen oder Konversionsflächen nicht zur Verfügung stehen.

Um Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zu vermeiden wurden in der Planung der Anlage ausreichende Abstände zu allen angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen und Flurwegen eingehalten.

- **Zum Thema weitere Anlagen:**

Die Genehmigung einer Flächennutzungsplanänderung zur Ausweisung eines Sondergebietes Photovoltaik zieht nicht automatisch die Ausweisung weiterer Sondergebiete nach sich. Es besteht kein Anspruch potentieller Investoren auf die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens. Die Stadt Kelheim wird in Ausübung ihrer Planungshoheit über vorliegende und zukünftige Anträge jeweils im Einzelfalle entscheiden.

- **Zum Thema Bejagung/Wilddruck**

Die Befürchtung, dass ein erhöhter Wilddruck auf die angrenzenden Flächen entsteht, wird nicht geteilt. Die Fläche wurde bisher als Acker genutzt. Durch die Nutzung der Fläche als Solarpark wird die Beunruhigung der Fläche – sobald der Park einmal errichtet ist – im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung wohl eher deutlich abgesenkt. Zudem entsteht mit der neuen „Saumstruktur“ entlang der Randbereiche der Anlage ein für das Wild interessanter Äsungsart.

- **Zum Thema der Notwendigkeit von Freiflächenanlagen**

Der Bedarf an PV-Anlagen ergibt sich aus dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) sowie dem Bayerischen Energieprogramm, wonach der Anteil erneuerbarer Energien deutlich erhöht werden soll. Ende 2020 wurde das EEG novelliert. Das EEG 2021 enthält u.a. Ausbaupfade zur Erreichung des 65-Prozent-Ziels sowie als Langfristziel, dass vor dem Jahr 2045 der gesamte Strom, der in Deutschland erzeugt oder

verbraucht wird, treibhausgasneutral erzeugt werden soll. Nach Meldung des statistischen Bundesamtes vom 11. Juni 2021 betrug der Anteil zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im 1. Quartal 2021 bundesweit 138,2 TWh, was einem prozentualen Anteil von 41 % an der bundesweiten Stromerzeugung entspricht, was ein Defizit von 24 % begründet.

Bayern will den Anteil Erneuerbarer Energien an der eigenen Stromerzeugung bis 2025 auf 70 Prozent steigern. Nach Meldung des bayerischen Landesamtes für Statistik vom 14.12.2020 - 330/2020/34E betrug der Anteil zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien 38 678 GWh und hatte damit einen Anteil von 51,6 Prozent an der bayerischen Stromerzeugung was ein Defizit um 18,4 % bis zum Jahr 2025 begründet.

Zur Verringerung des zuvor genannten defizitären Anteils bei der Stromerzeugung durch erneuerbare Energien möchte die Stadt Kelheim durch die Ausweisung des gegenständlichen Sondergebietes einen aktiven Beitrag zu der zuvor genannten Zielerreichung auf Landes- als auch auf Bundesebene leisten. Auch wenn Anlagen auf privaten Dachflächen einen gewissen Anteil an diesem Beitrag leisten können, ist zur Erreichung der Ausbauziele der Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen unumgänglich.

- **Zum Thema Leitungsbau Stadtwerke:**

Die Thematik ist im vorliegenden Verfahren an sich nicht abwägungsrelevant. Durch den Bau von Dachflächenanlagen wird die Notwendigkeit von Freiflächenanlagen nicht negiert. Inwiefern in Kombination mit der Neuverlegung von Leitungen für die Freiflächenanlagen die Anschlussmöglichkeiten für private Dachflächenanlagen verbessert werden können, wird aktuell geprüft.

Der Bürger erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des Bürger 2**

Beschluss-Nr. 80

**Vorberatungsergebnis:**

**Dafür: 8 Dagegen: 1**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben (Eingang bei der Stadt Kelheim am 10.11.2021) wurde von einem Bürger zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 127 „Solarpark Thaldorf“ nachfolgende Stellungnahme abgegeben. Da das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund von noch ausstehenden Gutachten zum Bebauungsplan zeitlich abgekoppelt behandelt wird, wird die Stellungnahme im Sinne der Transparenz zusätzlich auch noch in diesem Verfahren behandelt:

„Sehr geehrter H. Bürgermeister,

die geplante Fläche ist der Eingang zum Hopfenbachtal einem atur, Erholungs- und landwirtschaftlich genutzten Gebiet.

Durch die geplante Maßnahme wird sich das Landschaftsbild in diesem Bereich zum Nachteil verändern, durch die Blendwirkung könnte es für die Tierwelt zu erheblichen Komplikationen geben. Des Weiteren wäre durch diese Anlage auch die Waldsiedlung äußerst mit der Blendwirkung konfrontiert, da es sich bei der Anlage um eine Südausrichtung handelt.

Aufgrund des hohen Flächenverbrauches und der schon bestehenden Freiflächen PV-Anlage an der Bahnlinie Richtung Abensberg sollte diese Fläche der Natur und Landwirtschaft Richtung Saal erhalten bleiben.

Wenn diese Planänderung für die Nutzung erneuerbarer Energie genehmigt wird, werden Richtung Saal an der bestehenden Bahnlinie noch weitere Anlagen folgen die zum völligen Landschaftsbild in schwarz sorgen werden.

Das Hopfenbachtal bietet der Land- und Forstwirtschaft in dem Gebiet eine optimale Voraussetzung für die Bearbeitung dieser Flächen, da es keine Störung durch Wohnbebauung oder Gewerbe gibt.

Die Bejagung der umliegenden Flächen wird erheblich erschwert und auf den angrenzenden Landwirtschaftlich genutzten Flächen, Schlimmstenfalls durch Wildschaden verändert.

Ich möchte den Stadtrat nochmals darauf hinweisen sich mit den oben genannten Punkten zu befassen, es ist unsere Heimat die durch Schwarze Platten missbraucht wird.

Es wird nötig sein mehr grünen Strom zu produzieren um die Energiewende zu schaffen aber nicht auf dem Rücken- und gestärkt durch Staatliche Subventionen der Landwirtschaftlichen Flächen.

Das wird große Kritik bei den Bürgern hervorrufen (siehe Staubig und Schultersdorf).

Ich möchte auch den Stadtrat darauf hinweisen das es noch einige Bürger in Thaldorf gibt die Interesse haben ihre Dächer mit PV-Anlagen zu bestücken aber nicht können da das Netzwerk der Stadtwerke es nicht hergibt. Hier muss mehr Druck auf diese ausgeübt werden um das Netz zu ertüchtigen, so das nicht alle paar Wochen ein Antrag von Investoren am Tisch landet mit der sich der Stadtrat Außeinandersetzen muss.

Mit freundlichen Grüßen“

### **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

- **Zum Thema Landschaftsbild:**

Die Planung sieht zur Einbindung in die Landschaft bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes beziehungsweise Landschaftsplanes die Anordnung einer

Eingrünung im gesamten Randbereich der Anlage vor. Diese Eingrünung wirf auf Ebene des Bebauungsplanes detailliert.

- **Zum Thema Blendwirkung für Waldsiedlung:**

Zu den vorgebrachten Bedenken bezüglich einer Blendwirkung in Richtung der südlich der überplanten Fläche liegenden Waldsiedlung wird auf die LAI-Hinweise „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012“ verwiesen, anhand derer Lichtimmissionen von Freiflächen-Photovoltaikanlagen beurteilt werden können. Ob es an einem Immissionsort im Jahresverlauf überhaupt zur Blendung kommt, hängt von der Lage des Immissionsorts relativ zur Photovoltaikanlage ab. Dadurch lassen sich nach den LAI-Hinweisen viele Immissionsorte ohne genauere Prüfung schon im Vorfeld ausklammern.

Demnach erfahren Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen. Zudem müssen Immissionsorte, die vorwiegend südlich einer Photovoltaikanlage gelegen sind nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt zu werden. Diese beiden Punkte (Entfernung mindestens 270 m, direkte südliche Lage der Bebauung) treffen auf die vorliegende Planung zu. Da zusätzlich eine Eingrünung der Anlage nach Süden festgesetzt wird, kann eine Blendwirkung auf die Waldsiedlung ausgeschlossen werden. Es wird ebenfalls auf die Stellungnahme des Landratsamtes, Abteilung Immissionsschutz verwiesen, die diese Einschätzung bestätigt. Der Umweltbericht wird entsprechend unter Punkt „2.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ um entsprechende Ausführungen ergänzt.

- **Zum Thema Konflikt mit der Landwirtschaft/ Flächenverbrauch**

Die Belange der Landwirtschaft sind bei der Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen grundsätzlich gegen die Erfordernisse der Energiewende abzuwägen. Die Grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen werden zur Kenntnis genommen, diese wird jedoch als unvermeidbar angesehen, um zur Erreichung der Ausbauziele für erneuerbare Energien beitragen zu können. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Dabei ist anzumerken, dass die Photovoltaik eine vergleichsweise flächensparende Form der Erneuerbaren Energien, vor allem im Vergleich zu Biogasanlagen darstellt. So ist der hektarbezogene Energieertrag im Vergleich zum Anbau von Energiepflanzen ca. 30x größer. In Deutschland wird aktuell ca. 14% der gesamten landwirtschaftlichen Fläche für den Anbau von Energiepflanzen genutzt. Eine Inanspruchnahme von Landwirtschaftlichen Flächen ist nicht zu vermeiden, da ausreichend große versiegelte Flächen oder Konversionsflächen nicht zur Verfügung stehen.

Um Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zu vermeiden wurden in der Planung der Anlage ausreichende Abstände zu allen angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen und Flurwegen eingehalten.

- **Zum Thema weitere Anlagen:**

Die Genehmigung einer Flächennutzungsplanänderung zur Ausweisung eines Sondergebietes Photovoltaik zieht nicht automatisch die Ausweisung weiterer Sondergebiete nach sich. Es besteht kein Anspruch potentieller Investoren auf die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens. Die Stadt Kelheim wird in Ausübung ihrer Planungshoheit über vorliegende und zukünftige Anträge jeweils im Einzelfalle entscheiden.

- **Zum Thema Bejagung/Wilddruck**

Die Befürchtung, dass ein erhöhter Wilddruck auf die angrenzenden Flächen entsteht, wird nicht geteilt. Die Fläche wurde bisher als Acker genutzt. Durch die Nutzung der Fläche als Solarpark wird die Beunruhigung der Fläche – sobald der Park einmal errichtet ist – im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung wohl eher deutlich abgesenkt. Zudem entsteht mit der neuen „Saumstruktur“ entlang der Randbereiche der Anlage ein für das Wild interessanter Äsungsort.

- **Zum Thema der Notwendigkeit von Freiflächenanlagen**

Der Bedarf an PV-Anlagen ergibt sich aus dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) sowie dem Bayerischen Energieprogramm, wonach der Anteil erneuerbarer Energien deutlich erhöht werden soll. Ende 2020 wurde das EEG novelliert. Das EEG 2021 enthält u.a. Ausbaupfade zur Erreichung des 65-Prozent-Ziels sowie als Langfristziel, dass vor dem Jahr 2045 der gesamte Strom, der in Deutschland erzeugt oder verbraucht wird, treibhausgasneutral erzeugt werden soll. Nach Meldung des statistischen Bundesamtes vom 11. Juni 2021 betrug der Anteil zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im 1. Quartal 2021 bundesweit 138,2 TWh, was einem prozentualen Anteil von 41 % an der bundesweiten Stromerzeugung entspricht, was ein Defizit von 24 % begründet.

Bayern will den Anteil Erneuerbarer Energien an der eigenen Stromerzeugung bis 2025 auf 70 Prozent steigern. Nach Meldung des bayerischen Landesamtes für Statistik vom 14.12.2020 - 330/2020/34E betrug der Anteil zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien 38 678 GWh und hatte damit einen Anteil von 51,6 Prozent an der bayerischen Stromerzeugung was ein Defizit um 18,4 % bis zum Jahr 2025 begründet.

Zur Verringerung des zuvor genannten defizitären Anteils bei der Stromerzeugung durch erneuerbare Energien möchte die Stadt Kelheim durch die Ausweisung des gegenständlichen Sondergebietes einen aktiven Beitrag zu der zuvor genannten Zielerreichung auf Landes- als auch auf Bundesebene leisten. Auch wenn Anlagen auf privaten Dachflächen einen gewissen Anteil an diesem Beitrag leisten können, ist zur Erreichung der Ausbauziele der Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen unumgänglich.

- **Zum Thema Leitungsbau Stadtwerke:**

Die Thematik ist im vorliegenden Verfahren an sich nicht abwägungsrelevant. Durch den Bau von Dachflächenanlagen wird die Notwendigkeit von Freiflächenanlagen nicht negiert. Inwiefern in Kombination mit der Neuverlegung von Leitungen für die Freiflächenanlagen die Anschlussmöglichkeiten für private Dachflächenanlagen verbessert werden können, wird aktuell geprüft.

Der Bürger erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.16 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf)  
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und  
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss-Nr. 81

**Vorberatungsergebnis:**

**Dafür: 8 Dagegen: 1**

**Sachverhalt:**

Der Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 07.03.2022 vorberatenen und der in der Stadtratssitzung am 28.03.2022 abgeschlossenen Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

**Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Vom Ergebnis der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) vom 30.08.2021 i. d. F. vom 28.03.2022 wird mit den beschlossenen Änderungen und Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Stadtrates vom 28.03.2022, für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) und die Begründung einschließlich Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

**Verschiedenes -öffentlich:**

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier ging zum nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung über.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier um 18:51 Uhr die 3. Sitzung des Bauausschusses.

Diermeier  
Zweiter Bürgermeister

Pfreintner  
Protokollführung