



Landratsamt Kelheim • Postfach 1462 • 93303 Kelheim

NEIDL + NEIDL  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner  
Dolesstraße 2  
92237 Sulzbach-Rosenberg

Sachbearbeiter/in  
Alois Steffl

Telefon  
09441 207-4110

Telefax  
09441 207-4060

E-Mail  
[bauleitplanung@landkreis-kelheim.de](mailto:bauleitplanung@landkreis-kelheim.de)

Zimmer-Nr. Dienststelle  
02.68 Kelheim, Donaupark 12

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom  
22.07.2022

Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)  
41-6102

Kelheim, den  
11.10.2022

**Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Schneidhart und Hellring;  
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (§ 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Keine Bedenken**

Von Seiten des Straßenverkehrsrechts werden keine Bedenken vorgebracht.

**Belange des Kreisbrandrates**

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

Zu 3.5 Brandschutz bitte ich folgende Hinweise zu beachten:

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen

Landratsamt Kelheim  
Donaupark 12  
93309 Kelheim  
ÖPNV: Bushaltestelle Landratsamt

Besuchszeiten  
Mo - Fr 8.00 – 12.00 Uhr  
Di u. Do 14.00 – 16.00 Uhr  
Tel. Vereinbarung empfohlen

Raiffeisenbank Kreis Kelheim eG  
Konto: 647500 (BLZ: 75069014)  
IBAN: DE 04750690140000647500  
Swift-Bic: GENODEF1ABS  
USt-IdNr.: DE128601155

Kreissparkasse Kelheim  
Konto: 190201277 (BLZ: 75051565)  
IBAN: DE 46750515650190201277  
Swift-Bic: BYLADEM1KEH  
Leitweg ID: 09273137-12-47

(BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AllMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden.).

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

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

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

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

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

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

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

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

### **Belange des staatlichen Abfallrechts**

Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

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

Hinsichtlich Kampfmittel liegen beim Landratsamt Kelheim keine Hinweise, jedoch auch keine auswertbaren Unterlagen vor.

## **Belange des kommunalen Abfallrechts**

Belange der kommunalen Abfallwirtschaft sind hier nicht betroffen.

## **Belange der Kreisstraßenverwaltung**

Gegen die o.g. Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der untenstehenden Bestimmungen keine Einwände.

Abwässer aller Art und Niederschlagswasser dürfen nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

Der Abstand vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße ist plangemäß mit  $\geq 15$  m gemäß Art. 23 BayStrWG einzuhalten (siehe Lageplan).

Dem Markt Langquaid sind die Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 26 entstehen, bekannt. Etwaige Ansprüche (Entschädigungen) gegenüber dem Straßenbaulastträger werden unwiderruflich ausgeschlossen.

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken haben ausschließlich über die bestehenden Zufahrten (Gemeindestraße) zu erfolgen. Einer direkten Zufahrt zur Kreisstraße wird nicht zugestimmt.

## **Belange des Immissionsschutzes**

Geplant ist die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Schneidhart und Hellring. Der Geltungsbereich entspricht einem Dorfgebiet (MD)

Gegen die Satzung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Geltungsbereiche teilweise stark von landwirtschaftlicher Nutztierhaltung geprägt sind, sodass hinsichtlich Realisierung zusätzlicher Wohnbauvorhaben mit Einschränkungen bzw. einem höheren Planungsaufwand einschließlich Vorlage von immissionsschutzfachlichen Gutachten gerechnet werden muss.

## **Belange des Naturschutzes**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Spezieller Artenschutz: Die Thematik wird in der vorliegenden Planung nicht behandelt. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist zumindest eine Potentialabschätzung erforderlich.
2. Geltungsbereich: Bezüglich des Geltungsbereichs bestehen Unterschiede zwischen der Satzung und dem Deckblatt zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Beispielsweise fehlt im Flächennutzungs- und Landschaftsplan eine lt. Satzung geplante Baufläche im Osten von Hellring. Auch in den Textteilen der beiden Pläne bestehen deutliche Unterschiede bei der Auflistung der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke. Eine Abstimmung zwischen den Planungen ist notwendig.

3. Eingriffsregelung: Die Ausführungen zur Eingriffsregelung in den jeweiligen Textteilen zum Flächennutzungsplan und zur Satzung unterscheiden sich deutlich. Eine Abstimmung zwischen den Planungen ist notwendig.
4. Biotope: Nach den Ausführungen im Textteil (3.1.5.) sind gesetzlich geschützte Flächen (§ 30 BNatSchG) und kartierte Biotope tangiert. Im weiteren Verlauf bleibt jedoch unklar, welche Flächen das sind, und wie damit umgegangen wird. Eine Klärung des Sachverhalts ist notwendig. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist keine Betroffenheit von Biotopen erkennbar.
5. Festsetzung 7.3 Ortsrandeingrünung: Die Eingrünung mit Obstbaumbeständen/-reihen stellt eine fachlich geeignete Maßnahme zur Ortsrandgestaltung dar. Detaillierte Maßnahmen werden im Textteil beschrieben. Ergänzend dazu wird ein Pflanzabstand von 10-12 m empfohlen, da bei geringeren Pflanzabständen die Pflege der Wiesenflächen erschwert und die Entwicklung der Hochstammbäume gehemmt wird.
6. Festsetzung 7.4 Hausbäume: Im Textteil wird darauf verwiesen, dass diese Regelung zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen am Ortsrand gelten soll. Um Missverständnissen vorzubeugen, sollte dies auch aus der Festsetzung klar hervorgehen.
7. Unterschneidhart Fl.-Nr.94: Im bisherigen Flächennutzungsplan sind auf der Fläche deutlich mehr Bäume dargestellt als die zum Erhalt festgesetzten zwei Bäume. Zudem sollte abschließend geklärt werden, ob der geplante (und wünschenswerte!) Erhalt der beiden Bäume inmitten der geplanten Baufläche realistisch ist. Der Sachverhalt ist eindeutig zu klären, da ggf. auch eine Relevanz hinsichtlich des speziellen Artenschutzes gegeben ist.

### **Belange des Städtebaus**

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, wird der oben bezeichneten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nicht zugestimmt.

1. Ortsteil Mitterschneidhart:  
Der Bereich der Einbeziehungssatzung ohne Anbindung an eine öffentliche Erschließungsstraße stellt eine städtebauliche Fehlentwicklung zugunsten eines Einzelbaurechts dar. Die fingerartige Entwicklung in den Außenbereich über den gewachsenen Ortsrand hinaus widerspricht einer organischen Siedlungsentwicklung.
2. Ortsteil Hellring:  
Der Bereich der Einbeziehungssatzung Flurstücke Nrn. 200 und 185 stellt eine städtebauliche Fehlentwicklung dar. Die fingerartige Entwicklung im Bereich der Flurstücks Nr. 200 über den gewachsenen Ortsrand hinaus widerspricht einer organischen Siedlungsentwicklung. Im Bereich des Flurstücks Nr. 184 ist die nördliche Teilfläche aus städtebaulicher Sicht möglich.
3. Ortsteil Unterschneidhart:  
Die Planung auf dem Flurstück Nr. 94 ist städtebaulich vertretbar. Die Entwicklung auf dem Flurstück Nr. 84 führt zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung. Drei Bauparzellen sollen im rückwärtigen Grundstücksbereich abgerückt vom öffentlichen Straßenraum (ca. 25 m) ohne städtebaulichen Zusammenhang angeordnet werden.

## **Belange des Bauplanungsrechts**

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich des Erlasses einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für die verschiedenen Ortsteile Bedenken.

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 (Klarstellungssatzung) und Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) BauGB sogenannte Innenbereichssatzungen erlassen. Für beide Satzungen ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil Voraussetzung. Für einen Ortsteil werden alle tatsächlich vorhanden Gebäude, unabhängig von z. B. einer Privilegierung, Nebengebäude, etc., herangezogen. Es muss vor Ort der Eindruck der Geschlossenheit vorliegen. Für den Bebauungszusammenhang zählt die tatsächliche Bebauung, die für ein bestimmtes städtebauliches Gepräge geeignet ist, d. h. Bauten, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Dies schränkt den Bereich Ortsteil (damit Innenbereichscharakter) ein. Grenze vom Innenbereich zum Außenbereich ist die letzte hintere Gebäudekante zur freien Flur eines Gebäudes, das zum ständigen Aufenthalt von Menschen dient. Eine Gebäudekante von Nebengebäuden kann dies nur ausnahmsweise sein.

Aus Sicht des Sachgebiets sind die Voraussetzungen für alle drei Satzungsbereiche gegeben.

Bei einer Klarstellungssatzung wird vereinfacht ausgedrückt, in einer Satzung „klargestellt“, was schon klar ist und zum Innenbereich gehört. Es können keine Flächen, die nicht zum Innenbereich gehören, in der Klarstellungssatzung festgelegt werden - beispielsweise Hellring mit den Flächen 188 und Teilflächen der Flurstücke 185, 165, 173, 172, 166, 165; Unterschneidhart Teilfläche 84 an der Straße. Sie können möglicherweise in den Innenbereich einbezogen werden, jedoch nur über eine Einbeziehungssatzung, wenn die Voraussetzungen vorliegen.

Die Klarstellungssatzung stellt den Umgriff des Innenbereiches dar. Die Flurnummern 201, 201/1 und 201/2 in Hellring liegen bauplanungsrechtlich im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Sie können daher nicht als Innenbereich festgelegt werden.

Eine Klarstellungssatzung, deren Grenzen verkehrt festgelegt wurden, ist unwirksam.

Insbesondere unter dem Aspekt, dass der Innenbereich an der Gebäudekante des letzten Wohnhauses und nicht an der Grundstücksgrenze endet, sollten für alle drei Ortsteile die Klarstellungssatzungen überarbeitet werden.

In einer Einbeziehungssatzung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden. Das Kriterium im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist für die drei Bereiche Hellring, Unterschneidhart und Mitterschneidhart aus Sicht des Sachgebietes 41 gegeben.

Weiter spricht aus Sicht des Sachgebietes 41 nichts dagegen, die einzubeziehenden Außenbereichsflächen der drei Ortsteile in einer Satzung festzusetzen. Die drei Ortsteile liegen in einem engen räumlichen Zusammenhang.

Die Einbeziehungssatzung schafft neues Baurecht, daher sind die Voraussetzung ähnlich, wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Einbeziehung muss erforderlich sein und eine nachhaltige sinnvolle städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Den Stellungnahmen des Sachgebietes 42 – Städtebau und der Regierung von Niederbayern ist daher besonderes Gewicht beizumessen. Dies betrifft insbesondere Hinterliegergrundstücke und Flächen, die eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung weiter in den Außenbereich ermöglicht. Die einzubeziehenden Flächen sollen den Ortsteil abrunden, nicht band- oder nasenartig den Ortsteil erweitern.

In einer Einbeziehungssatzung kann keine Erschließung geregelt werden. Die Flächen müssen daher bereits über eine verkehrsmäßige Erschließung verfügen.

In der Einbeziehungssatzung - nicht in der Klarstellungssatzung - können einzelne Festsetzungen aus dem Art. 9 Abs. 1 BauGB festgelegt werden, nicht jedoch die Art der baulichen Nutzung. Die mögliche Bebauung im Innenbereich wird durch das Einfügegebot und Prägung durch die umliegende Bebauung festgelegt. Eine Festsetzung als MD ist nicht möglich. Dies bedeutet auch, dass nicht jede Fläche, die einbezogen wird, automatisch Wohnbebauung ermöglicht, wie es lt. der Begründung beabsichtigt ist. Flächen, die keine Prägung durch eine bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs erkennen lassen, sind für eine Einbeziehung auch nicht geeignet (vgl. auch die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern).

Es ist nicht möglich eine Einbeziehungssatzung an ein qualifiziert beplantes Gebiet anzubinden. Dies wurde in Vorgesprächen für eine Fläche nordwestlich im Anschluss an den Bebauungsplan „Hellring – Nordwest“ bereits geklärt. Gleiches gilt natürlich auch auf der anderen Seite südöstlich des Bebauungsplanes für die nördliche Teilfläche der Flurnummer 200.

Aus Sicht des Sachgebietes 41 sind für den Ortsteil Hellring zumindest die Teilflächen der Flurnummern 200 und 185 für eine Einbeziehung nicht geeignet, für den Ortsteil Unterschneidhart die drei Flächen auf der Teilfläche 84 ebenso wenig. Ebenso sollte für die möglichen einzubeziehenden Flächen die verkehrsmäßige Erschließung näher betrachtet werden.

Hinweis: Die Präambel (Rechtsgrundlagen) entspricht nicht den formellen Anforderungen einer Satzung.

Mit freundlichen Grüßen

Ferch  
Abteilungsleiter