

**Innerörtliche Entwicklung Keilberg**  
**2. Veranstaltung**  
**29.7.21**  
**Sportheim Keilberg (Außenbereich)**

**Ergebnissicherung**

Dipl.-Ing. Brigitte Seibold  
Tel.: 06029 999 80 90    Mobil: 0151 57363502    Frankenstraße 2    63867 Johannesberg  
Prozessbilder.de    info@prozessbilder.de

# Innerörtliche Entwicklung Keilberg



2. Veranstaltung am 29.7.2021

Moderation: Brigitte Seibold  
prozessbilder.de

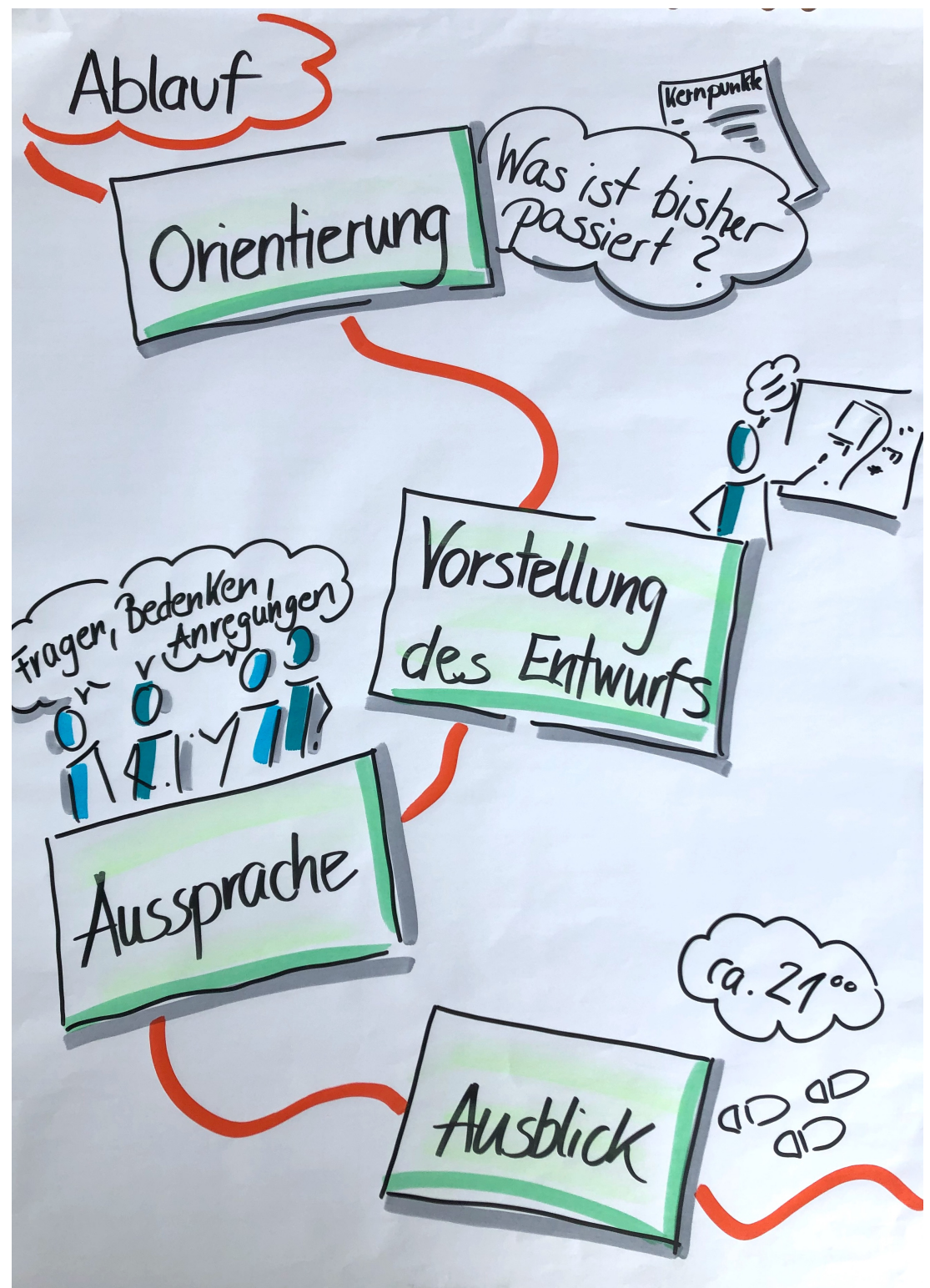
## 1) ORIENTIERUNG

### Ablauf und Aufgabenstellung der 2. Konferenz

Bürgermeister Ruppert begrüßt den Teilnehmerkreis, die Eigentümer und ihre Familien, Vertreter des Gemeinderats, Kreisbaumeisterin Freytag, Bauamtsleiter Staab, Planer Tropp, sowie Moderatorin Seibold.

Ziel der Veranstaltung ist es, die Beteiligten über den Planungsentwurf und die entscheidenden Entwicklungsschritte seit der letzten Konferenz zu informieren und über eine gemeinsame Diskussion ein Meinungsbild als Empfehlung für den Gemeinderat bilden zu können.

Die Moderatorin stellt den Ablauf der Veranstaltung vor: nach der Orientierung (Rückblick und Wiederholung der Ergebnisse der letzten Veranstaltung) wird Planer Tropp den Entwurf vorstellen und begründen. Danach erfolgt die gemeinsame Aussprache. Die Veranstaltung endet mit einer Zusammenfassung und dem Ausblick auf die nächsten Schritte.



## Rückblick

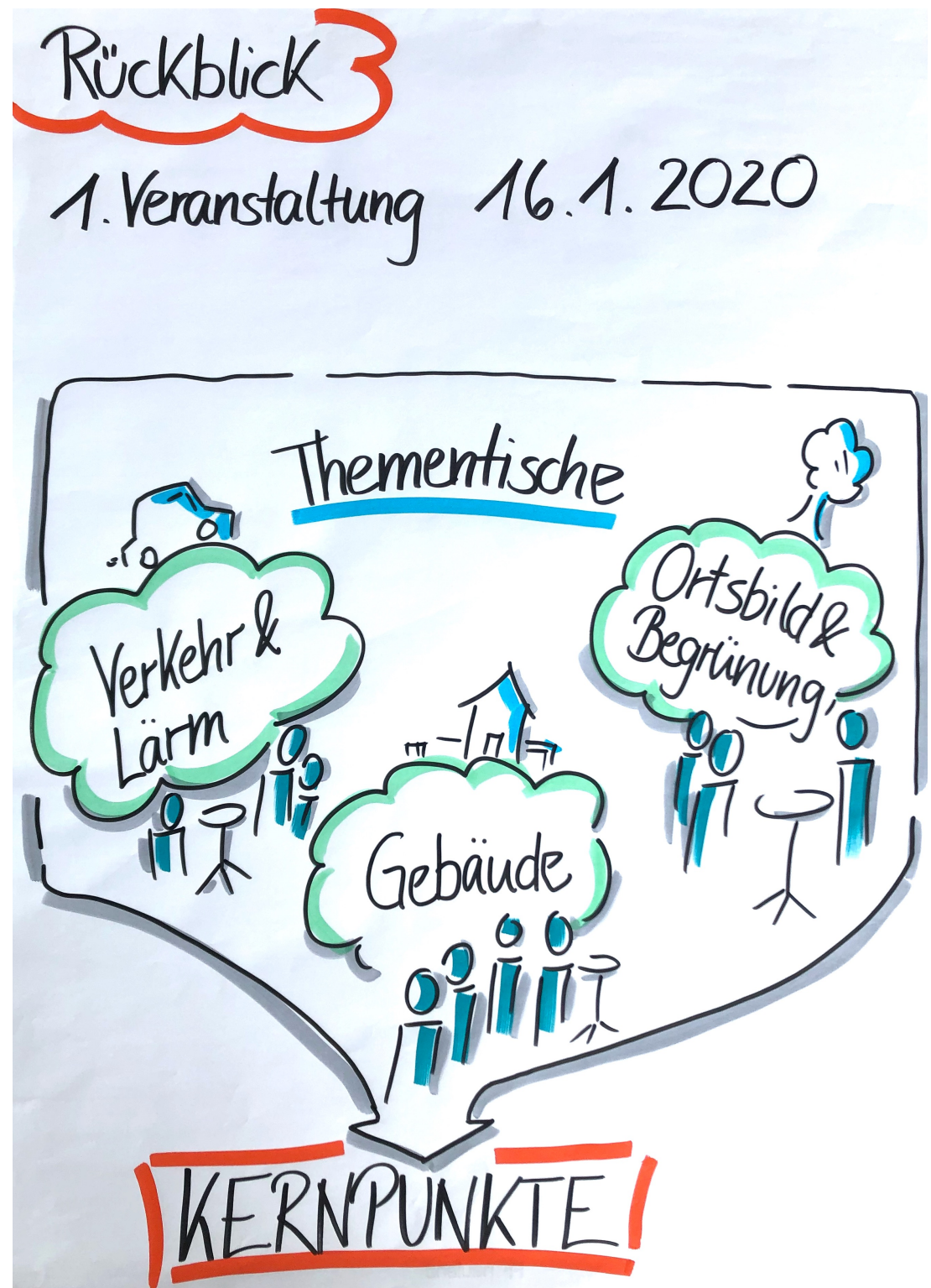
Die Moderatorin erinnert noch einmal kurz an den Ablauf der 1. Veranstaltung am 16.1.2020. An Thementischen konnten die Eigentümer ihre Wünsche, Ideen und Anliegen formulieren.

Die Nennungen wurden zu folgenden „Kernpunkten“ verdichtet:

- Wohnnutzung und (historische) Baustruktur sowie Begrünung erhalten
- Verkehrssicherheit herstellen, insbesondere für Kinder
- Ruhenden Verkehr ordnen
- Lärm reduzieren
- Gestaltung der SAF-Gebäude entlang der Hauptstraße verbessern
- Weitere Wünsche: Dorfgemeinschaftshaus und Gasthaus

Diese „Kernpunkte“ sollten in der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

Anschließend ordnet Bürgermeister Ruppert die heutige Veranstaltung in den gesamten Prozess ein und erläutert, welche Schritte und Entscheidungen seit der 1. Veranstaltung vollzogen wurden.



## 2) VORSTELLUNG DES ENTWURFS


Die Moderatorin erläutert das weitere Vorgehen für die Präsentation des Entwurfs und für die anschließende Diskussion.

Planer Tropp stellt anhand eines Plans im Maßstab 1:1000 seine städtebauliche, strategische Entwurfsplanung vor (siehe Anlage). Er erläutert das Ergebnis und den Entwicklungsprozess dahin.

Die ursprüngliche Idee, einen Bebauungsplan für das Gebiet aufzustellen, konnte nicht umgesetzt werden. Nach Rücksprache mit dem Bayerischen Gemeindetag ist die Aufstellung eines B-Plans nicht zielführend, da gemäß BauBG die vorhandenen, angrenzenden Gebietsnutzungen (Wohnen und Industrie) nicht gesetzlich festgelegt werden können. Der Bayerische Gemeindetag habe eine sogenannte „Informelle Rahmenplanung“ empfohlen.

Damit die Informationen erst einmal von den Beteiligten „verarbeitet“ und in kleiner Runde diskutiert werden können, schließt eine kurze „Murmelmrunde“ an.

## Vorgehen

① Vorstellung des Entwurfs   
ca. 25 Min

② Murmelrunde   
ca. 10 Min

③ Aussprache

Dokumentation!

ZIEL: MEINUNGSBILD

Bgm. Ruppert  
Was war erfüllbar?  
Was nicht? warum?  
Was ist noch offen?

### 3) AUSSPRACHE

Vor allem zu folgenden Punkten gab es Diskussionsbedarf:

#### **Lärm**

Beklagt wird der erhöhte Lärm im Sommer, der durch die geöffneten Fenster und Tore besteht; eine Eigentümerin wird vor allem durch die Geräusche des Drehkreuzes gestört;

Bürgermeister Ruppert und die Eigentümer fordern einen anwesenden Mitarbeiter der Firma SAF auf, sich in der Firma für das Thema „Lärmvermeidung“ zu engagieren und als Ansprechpartner für die Anlieger zu fungieren, was dieser auch zusagt.

Die Bitte wird formuliert, auch immer wieder auf die Mitarbeiter und ihr Verhalten bei Schichtwechsel einzuwirken.

Die Eigentümer wünschen sich vom SAF-Pförtner Unterstützung bei Verstößen gegen den Lärmschutz; je nachdem ob der Pförtner ein eigener Angestellter ist oder ein externen Dienstleister beauftragt ist, funktionieren das unterschiedlich gut.

#### **Bereich „S“ („Entwicklungsfläche Besonders Wohnung und Dienstleistung“)**

In diesem Bereich kann die Gemeinde ein Vorkaufsrecht ausüben, falls ein Eigentümer sein Grundstück verkaufen will. Der Gemeinderat hat bereits im September 2020 eine neue Vorkaufsrechtssatzung beschlossen, die auch den betroffenen Bereich umfasst.

Das Ziel wäre dann, ggf. mehrere Grundstücke zusammenlegen zu können und dadurch beispielsweise ein optimiertes Bauen / Wohnen mit einem besseren Schallschutz zu ermöglichen.

#### **Vorplatz vor SAF**

Diskutiert wird, wie der Vorplatz und die Fassade attraktiver gestaltet werden könnten. Planer Tropp schlägt einen Gestaltungswettbewerb für die Fassade und weitere Begrünungsmaßnahmen vor; Von dem anwesenden SAF-Mitarbeiter wird darauf hingewiesen, dass die Firma die Auflagen der Gemeinde, Bäume an der Straße zu pflanzen, bereits umgesetzt hat.

## **Bereich W**

Diskutiert wird zu diesem im Entwurfsplan ausgewiesenen Bereich die Frage, wie dort in Zukunft gebaut werden kann. Anzuwendendes Recht sei §34 BauBG – also „so, wie im Umfeld“.

Wie dies auszulegen sei, müsse im Einzelfall geklärt und entschieden werden. Als Standard gelte eine 2-geschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss; eine 3-Geschossigkeit müsse begründbar sein (z.B. markantes Element im Ortsbild).

Kreisbaumeisterin Freytag bestätigt auf Nachfrage, dass der informelle Rahmenplan für alle gelte, somit auch für den Landkreis, sofern dies im Einzelfall rechtlich passe.

## **4) AUSBLICK**

Bürgermeister Ruppert fasst abschließend das Ergebnis der Veranstaltung zusammen und sieht eine grundsätzliche Zustimmung zum Entwurfsplan; er betont, dass die angemerkten Kritikpunkte und Verbesserungsvorschläge nachhaltig weiter verfolgt werden und letztlich der Gemeinderat über das endgültige Konzept beraten und entscheiden wird.