

**Bekanntmachung der Stadt Kelheim, Nr. 3.2-610-21/36 D 04  
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“  
durch ein Deckblatt Nr. 04  
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der  
Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 03.04.2023 mit Beschluss Nr. 94 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch ein Deckblatt Nr. 04 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Verfahren zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, durch Deckblatt Nr. 04 fand von 28.11.2023 bis 09.01.2024 statt.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 04 zum Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ wurde gegenüber dem Vorentwurf aufgrund der Abwägungsbeschlüsse und der Billigungsbeschlüsse vom 08.04.2024 sowie vom 16.09.2024 bezüglich der Ergänzung von Festsetzungen und Hinweisen in Teilbereichen überarbeitet.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes bleibt unverändert wie folgt festgesetzt:  
Das Plangebiet, dass sich östlich der St 2233 und nördlich der Alten Altmühl und des Pflegerspitz-Areals befindet, umfasst die Grundstücke der Flurnummern 1019, 1019/1, 1020 und 1023/1 der Gemarkung Kelheim mit einer Fläche von 7.635 m<sup>2</sup> entsprechend nachfolgender Abbildung:

Lageplan - Änderungsbereich



Abbildung: KomPlan

Der Änderungsbereich wird dabei wie folgt begrenzt:

Im Norden: Grundstücksfläche der Fl.Nr. 1025 der Gemarkung Kelheim (Tennisanlage);

Im Westen: Grundstücksflächen der Fl.Nr. 1025/2 und 1023 der Gemarkung Kelheim (Wohnmobilstellplatz);

Im Süden: Grundstücksfläche der Fl.Nr. 1075, 1021 und 1022 der Gemarkung Kelheim (Alte Altmühl und Grünfläche);

Im Osten: Grundstücksfläche der Fl.Nr. 1063 der Gemarkung Kelheim (Wirtschaftsweg).

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ Deckblatt Nr. 04 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Änderung der Bauleitplanung sollen die planerischen Vorgaben und Zielsetzungen für ergänzende Nutzungen am betreffenden Standort ermöglicht werden.

Zweckbestimmung des Gebiets:

Die Zweckbestimmung des Gebietes soll entsprechend dem Aufstellungsbeschluss und nach durchgeführter frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB unverändert zur Bestandsplanung als Sondergebiet für Freizeit, Sport und Erholung gemäß § 10 BauNVO bestehen bleiben.

Die in diesem Sondergebiet bisher zulässigen Nutzungen sollen gemäß den gefassten Beschlüssen zu den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durch weitere sinnvolle und zulässige Nutzungen für professionellen Tennissport und Sportmedizin ergänzt werden, um Kelheim als Sportstadt weiter zu entwickeln und möglichst attraktiv zu gestalten.

Im Ergebnis beabsichtigt die Stadt daher den vorhandenen Standort insgesamt mit sinnvollen und gebietsverträglichen Ergänzungsnutzungen zu versehen bzw. aufzuwerten, um den Standort auch für eine angemessene Entwicklung zu rüsten und abzusichern. Der Standort hat für die Stadt gebietsprägenden Charakter und soll daher auch uneingeschränkt aufrecht erhalten bleiben.

In Ergänzung zu den bisherigen Entwicklungen sollen jedoch zur Gebietsverträglichkeit im weiteren Verfahren Verwaltungsnutzungen sowie Nutzungen als Ausstellungsflächen nicht mehr beinhaltet sein und werden daher aus den zulässigen Nutzungen entnommen. Ein Naturerlebnis- und Umweltbegegnungszentrum mit dazugehörigen Ausstellungsflächen soll im Ergebnis nicht mehr verwirklicht werden.

Somit werden über die vorliegende Änderung folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

Sondergebiet für Freizeit, Sport und Erholung

Zulässig sind innerhalb des Geltungsbereiches Gebäude und Einrichtungen mit einer Gesamtnutzfläche von max. 5.000 m<sup>2</sup> für:

- Freizeit, Sport und Erholung einschließlich dazugehöriger Büroflächen sowie Seminar- und Schulungsräumen mit max. 4.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- Behandlungs- und Therapieräume mit max. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- Gastronomie mit max. 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich. Die dargestellte Nutzung als Sondergebiet für Freizeit, Sport und Erholung bleibt unverändert.

Der in der Planung beinhaltet Umweltbericht betrachtet die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes für Mensch, Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter, Flora-Fauna Habitats und Vogelschutzgebiete sowie deren Wechselwirkungen. Weiterhin werden im Umweltbericht die Aspekte Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie, sowie die Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen umweltbezogenen Planungen betrachtet.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen wurden zur Beurteilung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Kelheim
- Artenschutzkartierung
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete
- Altlastenkataster Kelheim
- Umweltatlas Bayern
- Rauminformationssystem Bayern
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- Bayernatlas
- Bayernviewer Denkmal
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan Regensburg
- eigene Kartierungen und Erhebungen

In diesem Zeitraum wurden die folgenden umweltrelevanten Stellungnahmen abgegeben:

#### Umweltbezogene Information zum Schutzgut Mensch

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht vom 08.01.2024 zur Mindestbreite von für eine ordnungsgemäße Müllentsorgung notwendigen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Müllbehälterstandorten;
- Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz vom 08.01.2024 zu Emissionen;
- Stellungnahme Rechtsanwaltskanzlei Schlachter und Kollegen vom 09.01.2024 zu formale Verletzung der Bekanntmachung, Zweckbestimmung des Sondergebietes

#### Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH mit dem Hinweis das bei Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten ist;
- Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz vom 08.01.2024 zur Konkretisierung der Festsetzung durch Planzeichen „Nicht überbaubare Grundstückflächen mit Pflanzgebot“ durch textliche Festsetzungen, Gestaltung der Übergangsbereich in die freie Natur mit gebietseigenen Pflanz- und Saatgut, Verbesserung der Durchlässigkeit des Geltungsbereiches für Kleintiere,
- Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung vom 30.11.2023, Verweis auf Stellungnahme d. Regionalen Planungsverbandes Regensburg wegen Regionalen Grünzug;

#### Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden/ Fläche

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 22.12.2023 zu Geogefahren, Geotopschutz und zur Rohstoffgeologie;

#### Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Wasserrecht vom 08.01.2024 zu Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet und Überschwemmungsgebieten.

#### Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH zu ungehinderter, unentgeltlicher und kostenfreier Nutzung d. Verkehrswege zum Telekommunikationsnetzausbau; rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung d. Leitungszonen, Lage und Verlauf der Verkehrswege, Sicherung der Aufstellorte von oberirdischen Schaltgehäuse auf privaten Grundstücksflächen, Bauweise Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes,
- Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 05.01.2024 zu Kabelschutzanweisung und Zeichenerklärung,

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, wurden vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in der Sitzung am 08.04.2024 behandelt und gerecht gegeneinander abgewogen und es wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04, mit den hierdurch veranlassten Änderungen für die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 08.04.2024 und erneut am 16.09.2024 gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04, mit den eingearbeiteten Änderungen nebst Begründung und Umweltbericht, sowie den umweltrelevanten Stellungnahmen liegt nun im Rahmen der Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von

### **19.11.2024 bis einschließlich 30.12.2024**

auf der Homepage der Stadt Kelheim unter [www.kelheim.de/Menü/Aktuelles/Bekanntmachungen](http://www.kelheim.de/Menü/Aktuelles/Bekanntmachungen) öffentlich aus und kann eingesehen werden. Einschlägige DIN-Normen und VDI-Richtlinien können ausschließlich im Rathaus der Stadt Kelheim eingesehen werden. Außerdem können die ausgelegten Unterlagen nach telefonischer Terminvereinbarung (09441-701-205) während der üblichen Dienststunden von Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Montag, Dienstag und Donnerstag in der Zeit von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, oder auch im Rahmen eines außerhalb der Öffnungszeiten vereinbarten Termins im Rathaus der Stadt Kelheim, Ludwigsplatz 16, 93309 Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen Zimmer Nr. 27, eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist kann jedermann sich über die allgemeinen Planungsziele und Planungszwecke informieren und hierbei Anregungen zur oder Einwände gegen die Planung vorbringen. Die Stellungnahmen sollen nach Möglichkeit elektronisch an die E-Mail-Adresse [info@kelheim.de](mailto:info@kelheim.de) übermittelt werden, können aber auch schriftlich oder zur Niederschrift eingereicht werden. Über die während dieser Frist vorgebrachten Anregungen und Einwände entscheidet der Bauausschuss der Stadt Kelheim.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt Kelheim den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht von Bedeutung ist.

#### Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSchG. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

#### Hinweis:

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs.3 BauGB).

Die Bekanntmachung vom 25.10.2024 wird aufgrund eines inhaltlichen Fehlers aufgehoben und durch diese Bekanntmachung ersetzt.

Kelheim, den 29.10.2024  
Stadt Kelheim



Schweiger  
Erster Bürgermeister

### **Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Kelheim vom 08.11.2024**

**- Amtstafel mit der Bitte den Aushang in der Zeit von 08.11.2024 bis einschließlich 30.12.2024 vorzunehmen**

- Anschlag Affecking
- Anschlag Herrnsaal
- Anschlag Kelheimwinzer
- Anschlag Kapfelberg
- Anschlag Lohstadt/Gundelshausen
- Anschlag Staubing
- Anschlag Stausacker
- Anschlag Weltenburg
- Anschlag Thaldorf
- Bebauungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04
- Stadtplanungsbüro Komplan, [info@komplan-landshut.de](mailto:info@komplan-landshut.de)
- Landratsamt Kelheim, [bauleitplanung@landkreis-kelheim.de](mailto:bauleitplanung@landkreis-kelheim.de)
- Regierung von Niederbayern, [bauleitplanung@reg-nb.bayern.de](mailto:bauleitplanung@reg-nb.bayern.de)
- Akt