

**Bekanntmachung der Stadt Kelheim, Nr. 3.2-610-21-123-Sch
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“;
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden
nach § 4 Abs. 2 BauGB**

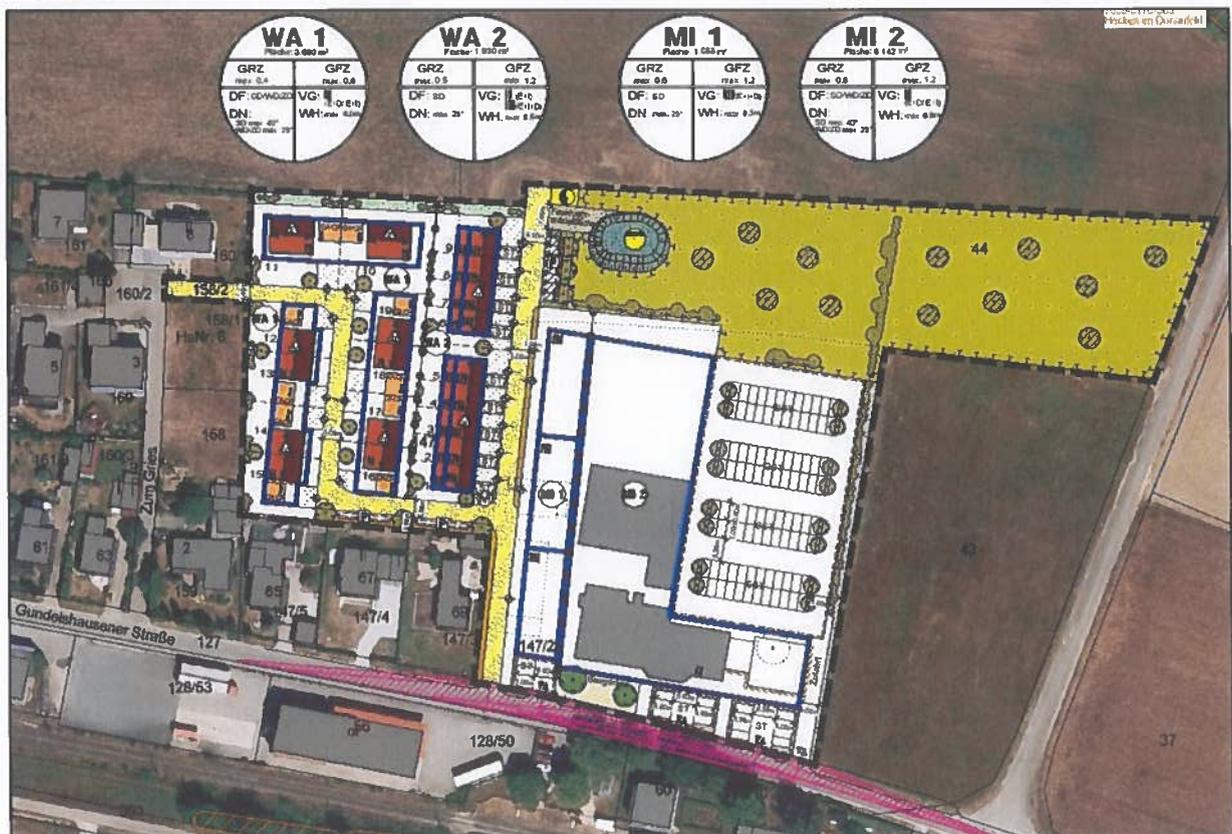
Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 28.03.2019 mit Beschluss Nr. 106 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Vorentwurf bezüglich verschiedener Darstellungen und Festsetzungen (z. B. Immissionsschutz, Höhenentwicklung der Gebäude, GRZ, Abstandflächenregelung, Vorhaltung eines 4- und 5 Späners statt eines 3- und 4 Späners im WA 2 – jedoch bei gleichbleibender Kubatur der Gebäude, Vorhaltung eines Löschwasserbehälters sowie die entsprechende Feuerwehraufstellfläche bzw. Bewegungsfläche, Vorhaltung einer Fläche für eine Transformatorenstation, Vergrößerung der Ausgleichsfläche) und Hinweise (z. B. zum Altlastenrecht), sowie Ergänzungen der Planungsunterlagen (z. B. Immissionsschutzgutachten, Ausgleichsflächen, Erschließung) überarbeitet. Zudem ändert sich der Umgriff des Geltungsbereiches. Dies begründet sich in der Notwendigkeit einer größeren Ausdehnung der Ausgleichsfläche, sowie der notwendigen Vorhaltung des Löschwasserbehälters und der entsprechenden Feuerwehraufstellfläche, Vorhaltung eines Trafos sowie der entsprechend angepassten Straßenführung. Demnach vergrößert sich die innerhalb des Geltungsbereiches zu liegen kommende Teilfläche von Flurnummer 44, Gemarkung Lohstadt.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gundelshausen, nördlich der Gundelshausener Straße am östlichen Siedlungsrand und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 158/2, Fl.Nr. 147, Fl.Nr. 147/2 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 44, jeweils Gemarkung Lohstadt, mit einer Größe von insgesamt ca. 24.388 m².

Lageplan des Geltungsbereiches



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 147 der Gemarkung Lohstadt sowie Verlängerung der nordwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 147 der Gemarkung Lohstadt nach Osten, nach einem Drittel der Strecke versetzt um ca. 5,8 Meter nach Norden, bis zum Feldweg Fl.Nr. 119 der Gemarkung Lohstadt
- Im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 147 und Fl.Nr. 158/2 der Gemarkung Lohstadt;
- Im Süden: südliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 147 und Fl.Nr. 147/2 der Gemarkung Lohstadt;
- Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 147 und Fl.Nr. 44 der Gemarkung Lohstadt.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Änderung der Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung von neuem Wohnraum, hier in Form eines Wohngebietes im Ortsteil Gundelshausen gelegt werden. Als zukünftige Wohnformen sollen hier Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser geplant werden. Außerdem soll der Gaststättenbetrieb bauplanungsrechtlich abgesichert, sowie Erweiterungsflächen für eine zukünftige Erweiterung des Gaststättenbetriebes für eine Beherbergungsnutzung in Form einer Pension/ Hotel geschaffen werden.

Die Stadt Kelheim beabsichtigt durch die Bauleitplanung zum einen der großen Nachfrage nach Bauland, auch in den jeweiligen Ortsteilen des Stadtgebietes Rechnung zu tragen und zum anderen der schon seit Jahrzehnten im Ortsteil Gundelshausen ansässigen Gastwirtsfamilie, bauplanungsrechtliche Sicherheit für den Erhalt ihres Betriebes zu geben und eine zukünftige Erweiterung ihres Gewerbes zu ermöglichen.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“ erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3).

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“ wird im Regelverfahren mit entsprechender Umweltprüfung abgewickelt.

Der im Zuge des Planungsverfahrens erarbeitete Umweltbericht als Bestandteil des Verfahrens, betrachtet und untersucht die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes wie Mensch, Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen), Boden/Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter. Weiterhin werden in dem Umweltbericht die Aspekte Unfall- und Katastrophenschutz, Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, eingesetzte Techniken und Stoffe, 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 und ihre Untersuchungsrelevanz bewertet.

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
- BayernatlasPlus
- Bayernviewer Denkmal
- eigene Kartierungen und Erhebungen
- Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Kottermair vom 05.06.2020

Mit Beschluss Nr. 77 vom 09.03.2020 wurde der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“, im Sinne des § 30 BauGB, für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von 22.06.2020 bis 22.07.2020 durchgeführt.

In diesem Zeitraum wurden die folgenden umweltrelevanten Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen zu den einzelnen Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Landschaftsbild, Klima und Luft, Kultur-/Sachgüter abgegeben:

- Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Fachstelle Immissionsschutz vom 21.07.2020 zu vorliegenden Lärmbeschwerden, zur heranrückenden Bebauung und damit verbundenen Verschärfung des Konfliktes Wohnen zu Gewerbe/Gastronomie, zu möglichen Überschreitungen der TA Lärm, zum Schutzgut Mensch;
- Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Fachstelle Städtebau vom 21.07.2020 zur Höhenentwicklung und zum Ortsbild, zur Prägung des Gebietes aufgrund der Bestandsbebauung, zu Dachformen, zur GRZ und zu den Abstandsflächen, zu den Schutzgütern Mensch, Landschaftsbild, Kultur-/Sachgüter;
- Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Fachstelle Bauplanungsrecht vom 21.07.2020 zu Abstandsflächen und zur Grenzbebauung, zum Schutzgut Mensch;
- Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Fachstelle Naturschutz vom 21.07.2020 zur Grünordnung im Geltungsbereich der Planung, zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung und zu den Ausgleichsflächen, zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen Boden und Fläche, Wasser, Landschaftsbild, Klima und Luft;
- Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Fachstelle Kreisstraßenverwaltung vom 21.07.2020 zur Anbindung an die Kreisstraße, zu den Sichtfeldern und zu Emissionen/Immissionen, zu den Schutzgütern Mensch und Kultur- und Sachgüter;
- Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Fachstelle staatliches Abfallrecht vom 21.07.2020 zu Altlastenverdachtsflächen und Altlasten sowie zu möglichen Bodenverunreinigungen, zu den Schutzgütern Mensch, Boden/Fläche und Wasser;
- Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Fachstelle kommunales Abfallrecht vom 21.07.2020 zur Einrichtung von Müllsammelstationen und zur Erschließung, zum Schutzgut Mensch;
- Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Fachstelle Kreisbrandrat vom 21.07.2020 zum abwehrenden Brandschutz, zum Löschwasserbedarf und zur Löschwasserversorgung, zur Errichtung von Hydranten, zum Schutzgut Mensch;
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 20.07.2020 zur Abwasserbeseitigung, zu wasserrechtlichen Genehmigungen, zum Vollzug der Anlagenverordnung, zu den Schutzgütern Mensch, Boden/Fläche und Wasser;
- Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 08.07.2020 zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Bezug auf die Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten, zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas, zur Erholungsvorsorge und zu den regionalen Grünzügen, zu den Schutzgütern Mensch, Klima und Luft, Boden/Fläche, und Arten und Lebensräume
- Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Region 11 Regensburg vom 14.07.2020 zur Lage des Planungsgebietes im regionalen Grünzug, zu den Schutzgütern Mensch, Klima und Luft, Boden/Fläche und Wasser,
- Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 07.07.2020 zu Immissionen durch die Landwirtschaft, zu den Schutzgütern Mensch, Klima und Luft, Boden/Fläche, Wasser, Arten und Lebensräume und Kultur- und Sachgüter;
- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 14.07.2020 zur Rohstoffgeologie, zum Natur- und Landschaftsschutz, zur Wasserwirtschaft und vorsorgendem Bodenschutz, zu den Schutzgütern Boden/Fläche, Wasser, Arten und Lebensräume und Kultur- und Sachgüter;
- Stellungnahme der Bayerwerk Netz GmbH vom 14.07.2020 zur elektrischen Versorgung, zum Ausbau des Versorgungsnetzes und zur Erschließung, zur Ausführung der Leitungsarbeiten, zur Bepflanzung der Versorgungstrassen, zu Schutzzonen und

Schutzstreifen, zu den Schutzgütern Boden/Fläche, Mensch, Arten und Lebensräume und Kultur- und Sachgüter;

- Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 25.06.2020 zur Löschwasserversorgung und zu den Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, zu den Schutzgütern Mensch, Arten und Lebensräume, Kultur- und Sachgüter und Wasser;
- Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 20.07.2020 zu Erweiterungsmöglichkeiten der ortsansässigen Gastronomie, zum Schutzgut Kultur-/Sachgut;
- Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 10.07.2020 zum Ausbau von Versorgungsleitungen, zu den Schutzgütern Mensch und Boden/Fläche;
- Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe vom 30.07.2020 zur Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser und mit Löschwasser, zu den Schutzgütern Mensch, Wasser, Boden/Fläche und Kultur- und Sachgüter;
- Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim vom 30.07.2020 zur Errichtung der Entwässerungsanlage für das geplante Baugebiet, zu den Schutzgütern Mensch, Wasser, Boden/Fläche und Klima und Luft.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden dann vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 17.05.2021 behandelt, gerecht miteinander und gegeneinander abgewogen und der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“, für die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“, mit den eingearbeiteten Änderungen nebst Begründung mit Anlagen 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

29.04.2025 bis einschließlich 03.06.2025

auf der Homepage der Stadt Kelheim unter 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 (09441-701-209) 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 im Rathaus der Stadt Kelheim, Ludwigsplatz 16, 93309 Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen Zimmer Nr. 37, 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 übermittelt werden (info@kelheim.de), 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 BayDSG. 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).

Kelheim, den 09.04.2025

Stadt Kelheim



Schwäger

Erster Bürgermeister

Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Kelheim vom 17.04.2025

- Amtstafel mit der Bitte den Aushang in der Zeit von 17.04.2025 bis einschließlich 03.06.2025 vorzunehmen

- Anschlag Affecking
- Anschlag Herrnsaal
- Anschlag Kelheimwinzer
- Anschlag Kapfelberg
- Anschlag Lohstadt/Gundelshausen
- Anschlag Staubing
- Anschlag Stausacker
- Anschlag Weltenburg
- Anschlag Thaldorf
- Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 123
- Ingenieurbüro Komplan, info@komplan-landshut.de
- Landratsamt Kelheim, bauleitplanung@landkreis-kelheim.de
- Regierung von Niederbayern, bauleitplanung@reg-nb.bayern.de
- Fachbereich Planen und Bauen, 3.2
- Akt