

Bekanntmachung der Stadt Kelheim Nr. 3.2-610-20-D31-Sch

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat am 29.04.2019 mit Beschluss Nr. 219 die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) beschlossen.

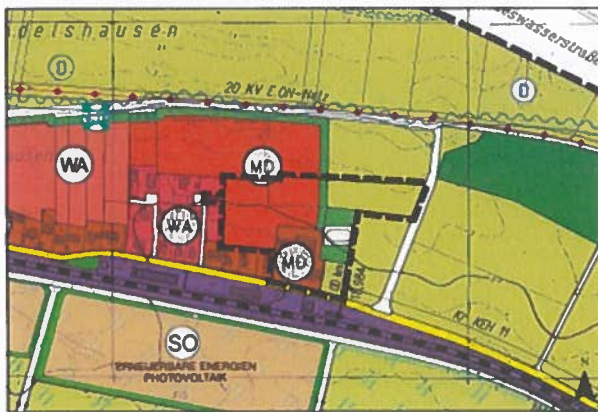
Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes wurde gegenüber dem Vorentwurf aufgrund der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden geringfügig überarbeitet. Aus den sich im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ergebenden Änderungen (Notwendigkeit einer größeren Ausdehnung der Ausgleichsfläche, notwendige Vorhaltung eines Löschwasserbehälters und der entsprechenden Feuerwehraufstellfläche, Vorhaltung eines Trafos sowie der entsprechend angepassten Straßenführung) vergrößert sich die innerhalb des Geltungsbereiches zu liegende Teilfläche von Flurnummer 44, Gemarkung Lohstadt.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes bleibt unverändert wie folgt festgesetzt:

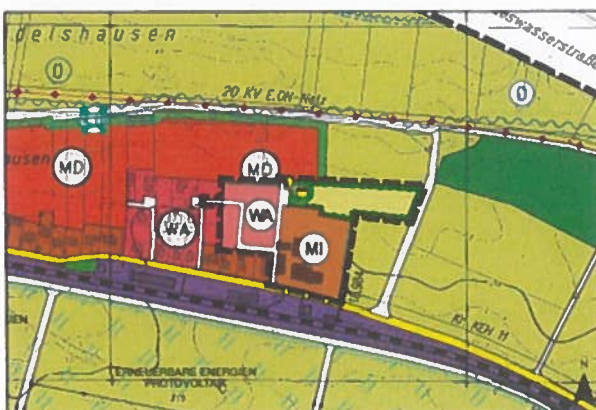
Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gundelshausen, nördlich der Gundelshausener Straße am östlichen Siedlungsrand und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 158/2, Fl.Nr. 147, Fl.Nr. 147/2 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 44, jeweils Gemarkung Lohstadt, mit einer Größe von insgesamt ca. 24.388 m².

Lageplan des Geltungsbereichs:

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – BESTAND



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – FORTSCHREIBUNG



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 Deckblattes Nr. 31 (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 Gastwirtschaften bauplanungsrechtliche Sicherheit für den Erhalt ihres Betriebes zu geben und eine zukünftige Erweiterung ihres Gewerbes zu ermöglichen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“ und 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. 63 vom 05.05.2020 wurde der Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Deckblatt Nr. 31 (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, Arten und Lebensräume, 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 Naturschutz vom 21.07.2020 zur Ortsrandeingrünung, zu den Schutzgütern Landschaftsbild, Mensch, Arten und Lebensräume, Boden/Fläche und Klima und Luft;
- Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Fachstelle staatliche Abfallrecht vom 21.07.2020 zu Altlastenverdachtsflächen und Altlasten sowie zu möglichen Bodenverunreinigungen, 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 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 12.08.2020 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 ansässigen Gastronomie, zum Schutzgut Kultur-/Sachgut;

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 vorberatend behandelt, und dann in der Sitzung des Stadtrates vom 31.05.2021 gerecht miteinander und gegeneinander abgewogen und der Entwurf des Deckblattes Nr. 31 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim (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 Deckblattes Nr. 31 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim (Griesfeld 3) mit den eingearbeiteten Änderungen nebst Begründung und Umweltbericht, sowie den umweltrelevanten Stellungnahmen liegen 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 Stadtrat 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nicht von Bedeutung ist. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

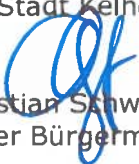
Datenschutz:

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


Christian Schweiger
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
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan D 31
- Planungsbüro KomPlan, info@komplan-landshut.de
- Landratsamt Kelheim, bauleitplanung@landkreis-kelheim.de
- Regierung von Niederbayern, bauleitplanung@reg-nb.bayern.de
- Planen und Bauen 3.2
- Akt