

**Bekanntmachung der Stadt Kelheim, Nr. 3.2-610-21-27 Ü-Erw.-Sch  
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker-  
Überarbeitung-Erweiterung“;  
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der  
Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 23.03.2021 mit Beschluss Nr. 154 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Vorentwurf im Hinblick der Fachstellenhinweise zur Grünordnung sowie einzelner textlicher Festsetzungen und Hinweise ergänzt bzw. überarbeitet.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes bleibt unverändert wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 353/11 sowie Fl.Nr. 353/10 (Teilfläche) der Gemarkung Affecking, die südwestlich an das bestehende Gelände des Kreisbauhofes angrenzen, mit einer Gesamtfläche von 2.751 m<sup>2</sup> und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 353/6 der Gemarkung Affecking;
- Im Westen: Östliche Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 356/2 und 352 der Gemarkung Affecking;
- Im Süden: Nördliche Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 334 und 339 der Gemarkung Affecking;
- Im Osten: Westliche Gebäudegrenzen der Fl.Nr. 353/10 der Gemarkung Affecking

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung -Erweiterung“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Änderung der Bauleitplanung soll die bauplanungsrechtliche Schaffung eines Baurechtes zur Erweiterung des bestehenden Kreisbauhofes ermöglicht werden. Ohne die Schaffung eines Baurechts durch den Bebauungsplan kann eine baurechtliche Genehmigung für eine Erweiterung des Kreisbauhofes nicht erreicht werden. Die Erweiterung des Bauhofgeländes ist für die pflichtgemäße Erledigung der Arbeiten des Kreisbauhofes erforderlich.

Zudem ist im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung die bauplanungsrechtliche Anpassung als Übergang zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 „Heidäcker-Überarbeitung“ im Anschlussbereich in Richtung Osten zwischen Fl.Nr.353/11 sowie 353/10 erforderlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sieht an der Stelle eine Eingrünung in Form eines Blühstreifens mit Baum-/ und Strauchpflanzungen vor und würde eine Erschließung der Erweiterungsfläche verhindern. So wird in einem Überschneidungsbereich die Baugrenze der Erweiterung entsprechend an die bereits rechtskräftige Baugrenze angeknüpft. Die Eingrünung wird dann in Richtung Westen versetzt und verschoben. Diese Erweiterung des Geltungsbereiches ist notwendig, um die ordnungsgemäße Erschließung der Erweiterungsfläche sicherzustellen als auch dahingehend, der Entwicklung des Kreisbauhofes eine optimale Entwicklungsmöglichkeit und Ausnutzung der Grundstücksverfügbarkeit aufzuzeigen.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung“ erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung).

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung“ 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, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter. Weiterhin werden in dem 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 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
- Bodeninformationssystem Bayern
- Rauminformationssystem Bayern
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- Bayernviewer Denkmal
- eigene Kartierungen und Erhebungen

Mit Beschluss Nr. 357 vom 04.10.2021 wurde der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung“, 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 25.11.2021 bis 11.01.2022 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 10.01.2022 zur Lärmkontingentierung bzw. zur Beeinträchtigung bestehender Betriebe durch Lärm, zu den Schutzgütern Mensch, Kultur und Sachgüter und Arten- und Lebensräume;
- Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Fachstelle Naturschutz vom 10.01.2022 zur Grünordnung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zu den Schutzgütern Mensch, Arten und Lebensräume, Boden und Fläche und Klima und Luft;
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 22.12.2021 zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Grundwasser und Bodenschutz, zu den Schutzgütern Mensch, Boden/Fläche und Wasser;
- Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 03.01.2022 zur Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, zu den Schutzgütern Mensch, Arten und Lebensräume, Kultur und Sachgüter und Klima und Luft;
- Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 11.01.2022 zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zur Nutzung von Innenentwicklungspotentialen und zur Rücknahme von nicht mobilisierbaren Bauflächen, zu den Schutzgütern Mensch, Klima und Luft, Boden/Fläche, Wasser und Arten und Lebensräume
- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 16.12.2021 zu Geogefahren in Form von der Entstehung von Dolinen oder Erdfällen vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten, zum Natur- und Landschaftsschutz, zur

Wasserwirtschaft und vorsorgendem Bodenschutz, zu den Schutzgütern Boden/Fläche, Wasser und Arten und Lebensräume;

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 07.03.2022 behandelt, gerecht miteinander und gegeneinander abgewogen und der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung“, 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. 27 Ü „Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung“, mit den eingearbeiteten Änderungen nebst Begründung, Umweltbericht und Anlagen sowie den umweltrelevanten Stellungnahmen, liegt nun im Rahmen der Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von

### **01.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022**

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. 27, öffentlich aus und kann nach telefonischer Terminvereinbarung (09441-701-205), eingesehen werden. Außerdem können die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Kelheim unter [www.kelheim.de/Menü/Aktuelles/Bekanntmachungen](http://www.kelheim.de/Menü/Aktuelles/Bekanntmachungen) eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist kann jedermann sich über die allgemeinen Planungsziele und Planungszwecke informieren und hierbei Anregungen oder Einwände gegen die Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen. 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.

#### Regelungen im Zuge der Corona Pandemie:

Infolge der Corona-Pandemie kann es zu Einschränkungen der öffentlichen Sprechzeiten sowie zeitweise zur Schließung des Rathauses für die Öffentlichkeit kommen. Gemäß den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 24.03.2020, ist es in diesem Zusammenhang erforderlich, die Unterlagen für die Öffentlichkeit über eine entsprechende Terminvereinbarung zugänglich zu machen. Die Unterlagen können dann auf Verlangen (Terminanfrage an der Pforte) in einem separaten Raum im Rathaus eingesehen werden. Auf den betreffenden Anschlag der Bekanntmachungshinweise, sowie am Rathaus der Stadt Kelheim, wird Bezug genommen. Darüber hinaus wird auf die Einsichtnahmemöglichkeit des Vorhabens und der entsprechenden Planunterlagen über die Homepage der Stadt Kelheim verwiesen.

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 13.05.2022  
Stadt Kelheim



Schweiger  
Erster Bürgermeister

**Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Kelheim vom 20.05.2022**

**- Amtstafel mit der Bitte den Aushang in der Zeit von 20.05.2022 bis einschließlich 08.07.2022 vorzunehmen**

- Anschlag Affecking
- Anschlag Herrnsaal
- Anschlag Kelheimwinzer
- Anschlag Kapfelberg
- Anschlag Lohstadt/Gundelshausen
- Anschlag Staubing
- Anschlag Stausacker
- Anschlag Weltenburg
- Anschlag Thaldorf
- Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 27 Ü
- Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Baugenehmigungsbehörde
- Fachbereich Planen und Bauen, 3.2