BEGRÜNDUNG

1 VORHABEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg“ aus dem Jahre 1961 besteht aus zwei Teilbereichen. Ein Teilbereich umfasst einen bebaubaren Bereich an der „Hemauerstraße “, der zweite Teilbereich einen bebaubaren Bereich an der Straße „Am Kellerberg“.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 21.01.2019 beschlossen, den bebaubaren Bereich „Kellerberg“ mit einem neuen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ zu überarbeiten. Zur rechtlichen Klarstellung der geltenden Baurechte und um in der Zukunft eine falsche Bewertung der baurechtlichen Situation zu vermeiden, ist es erforderlich, parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ den Teilbereich „Kellerberg“ des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg“ mittels eines formellen Bebauungsplanaufhebungsverfahrens aufzuheben. Somit hat der Bauausschuss der Stadt Kelheim in der Sitzung vom 02.09.2019 die Aufstellung des Teilaufhebungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“ und somit die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg“ für den Teilbereich „Kellerberg“ beschlossen.

Der Aufhebungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 1,7 ha liegt dabei rund um die Erschließungsstraße „Am Kellerberg“ östlich der Straße „Gstaigkirchen“ im Grenzgebiet zur Gemeinde Ihrlerstein und erstreckt sich auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1899/8, 1899/2, 1899/3, 1899, 1899/5, 1899/6, 1899/7, 1899/4, 1900/4, 1900/9 1900/3, 1900, 1990/5, 1900/1, 1900/7, 1900/6, 1900/8, 1900/2 und 1903/1 der Gemarkung Kelheim.

2 ALLGEMEINES UND BESTAND

Die Stadt Kelheim liegt zentral im nördlichen Bereich des Landkreises Kelheim und ist raumordnerisch der Region 11 - Regensburg zugeordnet, wobei die Stadt Kelheim als Kreisstadt ein Mittelzentrum in der Region darstellt. Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet die Stadt Kelheim nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Die Kreisstadt Kelheim wird als Mittelzentrum mit zentralörtlichen Aufgaben zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Teilaufhebungsplanes liegt im Norden der Stadt Kelheim, östlich des Ortsteils Neukelheim und der Straße „Gstaigkirchen“ und ist von Westen her hauptsächlich an kleinteilige Siedlungsstruktur und von Osten her an Waldflächen angebunden.

3 VERANLASSUNG

Wie vorstehend unter ZIFFER 1 Vorhaben bereits aufgeführt, beabsichtigt die Stadt Kelheim eine Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg“ für den Teilbereich „Kellerberg“. Denn aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Kellerberges (Nachverdichtungen, in der Vergangenheit und aktuell gestellte Bauvoranfragen und Bauanträge) ist es erforderlich den Bebauungsplan aus dem Jahr 1961 auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird mit dem Entwicklungsziel des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Inhalt dieser Überarbeitung wird unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage sein. Ergänzend hierzu sollen acht nördlich an das Bestandsbebauungsplangebiet angrenzende Grundstücksflächen in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden, um die Bebauung und Entwicklung dieser Grundstücksflächen für die Zukunft bauplanungsrechtlich abzusichern. Hier hat sich in den zurückliegenden Jahren über Einzelbaugenehmigungen eine Siedlungserweiterung entwickelt, die nun planungsrechtlich mit dem angrenzenden Baugebiet verschmelzen soll. Aufgrund dessen ist es notwendig, den rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich „Kellerberg“ durch den Teilaufhebungsplan Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“ aufzuheben.

BEGRÜNDUNG

4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg“ setzt für den Bereich „Kellerberg“ als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Durch die parallel laufende Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aufrechterhalten, so dass sich hier keine Änderung ergeben wird.

Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist nicht notwendig, da die Flächen im gültigen Flächennutzungsplan bereits richtig als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt sind.

5 HINWEISE ZUR PLANUNG

Erschließung

Die Erschließung der Planungsfläche ist durch vorhandene Erschließungsstraßen sichergestellt. Sämtliche Erschließungsstraßen sind bereits vollständig hergestellt.

Ver- und Entsorgung

Für den Planungsbereich können sämtliche Belange hinsichtlich Ver- und Entsorgung gewährleistet bzw. bereitgestellt werden.

6 VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung des Teilaufhebungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“ erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB, entsprechend Abs. 4 ist ein Umweltbericht zu erarbeiten, in dem die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet werden. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nachfolgend zusammengefasst in tabellarischer Form dargestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB. Im Anschluss daran erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Daran anschließend kann der Aufhebungsplan als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich der Teilaufhebung
  Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg“ für den Bereich an der „Hemauer Straße“
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
  Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“
- Aufhebungsbereich
- Flurstücksgrenze
- 2319 Flurnummern (Beispiel)
- Baubestand
- Gemeindegebietsgrenze Ihrlerstein – Kelheim
  Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, DFK Stadt Kelheim
- Biotopfläche inklusive Biotopteilflächennummer und Bezeichnung
  Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, BayernAtlas PLUS
- Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
  Naturpark NP – 00016 [BAY-15] „Altmühltal“
  Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, BayernAtlas PLUS

PLANDARSTELLUNG M 1:1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

UMWELTBERICHT

SCHUTZGUT	BESTAND	AUSWIRKUNGEN	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN
Mensch	- überwiegend bestehende Einfamilienhausbebauung mit zugehörigen Hausgartennutzungen - gering fügige Lärmvorbelastungen und Geruchsbeeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung - geringfügige Beeinträchtigungen/ Vorbelastungen aufgrund der vorhandenen Bebauung (Anlieger-/ Besucherverkehr, Hausbrand)	- baurechtliche Lenkung gemäß Bebauungsplan Nr.124 „Am Kellerberg-Überarbeitung“ - bauliche Entwicklungen nach § 34 BauGB - geringfügige Erhöhung von Verkehrsemissionen durch Anlieger und Besucher (Luftschadstoffe, Lärm) - Innerörtliche Nachverdichtung - Bereitstellung zusätzlicher attraktiver Bauflächen in attraktiver Lage (Ausblick)	bedingt positiv
Fauna	- strukturreiche Ausprägungen der Hausgärten sowie der privaten Grünfläche mit Funktionen als Lebensraum, Nahrungshabitat, Bruthabitat - weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Tierarten innerhalb des Geltungsbereiches bekannt	- Erhalt des Großteils der vorhandenen Hausgartennutzungen - Verlust von (Teil-)Lebensräumen durch Überbauung und Gehölzrodungen - Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen - grünordnerische Festsetzungen	bedingt negativ
Flora	- überwiegend Einfamilienhausbebauung mit zugehörigen Hausgartennutzungen mit überwiegend standortgerechten Gehölzen - kein lokal bedeutsames Biotop im Aufhebungsbereich vorhanden - keine lokal bis landesweit bedeutsamen Pflanzenarten bekannt	- Erhalt des Großteils der vorhandenen Hausgartennutzungen - teilweise Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung - Verlust von Strauchhecken sowie einzelner Gehölze - grünordnerische Festsetzungen	bedingt negativ
Boden	- geologische Zuordnung zu Malm (Weißer Jura) - nach der Übersichtsbodenkarte (1:25.000 im westlichen Planungsgebiet *fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)* gebildet, im östlichen Bereich ist *fast ausschließlich Rendzina, Braunerde - Rendzina und Terra fusca-Rendzina, selten (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schuttton bis Tonschutt (Carbonatgestein)* - aktuell überwiegend bebaut bzw. versiegelt - keine Altlasten bekannt	- geringe Auswirkung da bereits überwiegend bebaut und versiegelt	bedingt negativ
Wasser	- hydrogeologischer Teilraum Fränkische Alb - keine permanenten Oberflächengewässer vorhanden - keine Überschwemmungsbereiche und wassersensiblen Bereiche - kein Wasserschutzgebiet	- geringe Auswirkung da bereits überwiegend bebaut und versiegelt	bedingt negativ
Klima/Luft	- Wärmeausgleichsfunktion gering, nur noch in wenigen unbebauten Bereichen - keine Funktion als Kaltlufttransport- und Kaltluftsammelbahn - Vorbelastungen durch Bebauung, Anliegerverkehr, landwirtschaftliche Nutzung	- geringe Auswirkung da bereits überwiegend bebaut und versiegelt	bedingt negativ
Landschaftsbild	- kleinstrukturierte Siedlungsstruktur sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung - im Geltungsbereich selbst mit Ausnahme der Hausgärten keine wesentlichen Strukturen für die Erholung vorhanden	- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters in Teilbereichen durch Baukörper und Reliefveränderungen	bedingt negativ
Kultur- und Sachgüter	- im Planungsbereich und im näheren Umfeld sind keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler vorhanden	- keine	neutral

FAZIT

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Teilaufhebungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende tabellarische Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse. Als bedingt negativ zu werten ist schutzgutübergreifend der Verlust von (Teil-) Lebensräumen durch Überbauung bzw. die Zerstörung der Vegetationsdecke sowie einzelne Gehölzrodungen im Zuge der geplanten Nachverdichtung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg“ für den Teilbereich „Kellerberg“ ermöglicht mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ eine zeitgemäße baurechtliche Lenkung, eine bauliche Weiterentwicklung und innerörtliche Nachverdichtung, was als positiv gewertet wird.

Nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand ist **insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen, da der überwiegende Teil des Planungsgebietes bereits bebaut ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit keine besonderen kumulativen negativen Auswirkungen des Vorhabens, bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen, zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Stadt Kelheim ist somit als **umweltverträglich** einzustufen.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufhebungsbeschluss
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 02.09.2019 die Aufstellung des Teilaufhebungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“ und somit die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg“ für den Teilbereich „Kellerberg“ beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 11.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Teilaufhebungsplanes in der Fassung vom 09.12.2019 hat in der Zeit vom 21.04.2020 bis 29.05.2020 stattgefunden.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Teilaufhebungsplanes in der Fassung vom 09.12.2019 hat in der Zeit vom 21.04.2020 bis 29.05.2020 stattgefunden.

4 Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Teilaufhebungsplanes in der Fassung vom 20.07.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2020 bis 04.11.2020 öffentlich ausgelegt.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf des Teilaufhebungsplanes in der Fassung vom 20.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2020 bis 04.11.2020 beteiligt.

6 Satzungsbeschluss
Der Teilaufhebungsplan Nr.1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“ wurde mit Beschluss vom 18.01.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 18.01.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Kelheim, den .....
1. Bürgermeister

7 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Kelheim, den .....
1. Bürgermeister

8 Inkrafttreten
Der Teilaufhebungsplan Nr.1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“ wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Teilaufhebungsplan Nr.1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“ tritt mit der Bekanntmachung außer Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Kelheim, den .....
1. Bürgermeister

TEILAUFHEBUNGSPLAN

ZUM

B E B A U U N G S P L A N

NR. 1
AN DER HEMAUER STRASSE UND KELLERBERG
TEILAUFHEBUNG
(TEILBEREICH KELLERBERG)

aus dem Jahr 1961

STADT	KELHEIM
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	Stadt Kelheim Ludwigsplatz 16 93309 Kelheim
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000
Stand	18.01.2021

Bearbeitung	Sep. 2019	MW
Geändert Anlass		
§ 3 u 4 Abs. 1 BauGB	Jul. 2020	MW
§ 3 u 4 Abs. 2 BauGB	Jan. 2021	MW
Projekt Nr.		
19-1170_AP		