

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
UND GRÜNORDNUNGSPLANES NR. 104
„HAFEN-ERWEITERUNG 2“

DECKBLATT NR. 01

§ 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Stadt Kelheim
Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung vom 07.07.2025

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung und Planung

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 19.02.2024 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 104 „Hafen-Erweiterung 2“ zu ändern und die Planaufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch durchgeführt.

2. Planungsanlass

Die rechtsverbindliche Bebauungsplanung Nr. 104 „Hafen-Erweiterung 2“ sieht eine Nutzung als Gewerbegebiet (§8 BauNVO) als Flächen für PKW-Stellflächen vor.

Ziel und Zweck der Planänderung ist es, die Flächen zu überdachen und die entstehenden Dachflächen für die Photovoltaiknutzung zu verwenden.

3. Bebauungs- und Flächennutzungsplanung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen entsprechen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (rechtswirksam seit 31.10.2003), womit dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Hafen-Erweiterung 2“ durch das Deckblatt Nr. 01 erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch durchgeführt.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden, da nach § 13 BauGB

- die vorhandene Eigenart (Stellplätze) sich nicht ändert,
- die Belange der Schutzgüter nach BauGB § 1, Abs. 6, Ziff. 7a nicht beeinträchtigt werden.

4. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, dass östlich der Abensberger Straße und südlich der Staatsstraße 2230 Kelheim-Saal liegt, umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 168 T., 169 T., 169/1 T., 170, 171, 172, 172/1, 173/1, 173/2 T., 173/4, 173/6, 173/7, 179/1, 180 T., 181 T., und 682/7 T. der Gemarkung Affecking mit einer Gesamtfläche von ca. 5,35 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenzen Fl. Nrn. 173/2, 179/1, und 169/1 der Gemarkung Affecking;

Im Westen: Abensberger Straße, (Westliche Grundstücksgrenzen Fl. Nr. 173/2, 173/1, 173/7, 173/6, 173/4, 172/1, 172, 170 und 682/7 der Gemarkung Affecking);

Im Süden: Bahnlinie (Südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 682/7 der Gemarkung Affecking);

Im Osten: Bahnlinie (Östliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 682/7 und 170 der Gemarkung Affecking).

Die Grundfläche innerhalb der Baugrenze = 4,1 ha.

5. Planungsinhalte

5.1 Örtliche Erfordernisse

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz und ist durch den Zweckverband Hafen Kelheim gepachtet.

Die Flächen sind nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt und werden als PKW-Stellplätze genutzt.

5.2 Planungskonzept

Es ist vorgesehen die PKW-Stellflächen mit Carports, eingeschossig zu überdachen und auf diesen Dächern Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (Photovoltaik) zu installieren.

5.3 Geländegegebenheiten

Das Gelände ist nahezu eben. Es ist von bindigen, lehmigen Böden auszugehen. Das Grundwasser wird durch die Baumaßnahme nicht berührt. Zusätzliche Belastungen mit Zink sind zu minimieren.

5.4 Erschließungs- und Bauungskonzept

Das Gelände ist erschlossen. Die bestehende Infrastruktur bleibt bestand. Es werden die Stellplatzflächen überdacht. Fahrgassen werden freigehalten. Grünflächen werden nicht überbaut.

Es wird ein Vollgeschoss zugelassen. Die maximale Firsthöhe beträgt 5,50 m.

Nebenanlagen, wie Trafostationen, sind erhöht und nicht in Abflussmulden anzuordnen.

6. Grünordnung

Die Grünordnung des Bebauungsplan Nr. 104 behält seine Gültigkeit.

7. Immissionsschutz

Die Immissionsschutzvorgaben des Bebauungsplan Nr. 104 bleiben gültig. Es wurde ein Blendgutachten erstellt. Daraus ergaben sich keine Einwände gegen das Bauvorhaben.

8. Ver- und Entsorgung

Das Niederschlagswasser wird versickert. Die Solarmodule werden mit erweitertem Abstand ohne Unterschale montiert. Anfallendes Regenwasser kann zwischen den Modulen abfließen.

9. Bodendenkmalschutz

Nach jetzigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler bekannt. Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der zu melden. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Planung:



samberger stallinger
architekten partnerschaft mbB

Silberacker 44a • 94469 Deggendorf • www.s2-ap.de

Deggendorf, 07.07.2025