

Bekanntmachung der Stadt Kelheim, Nr. 3.2-610-21-17-PJ

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße – Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;

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

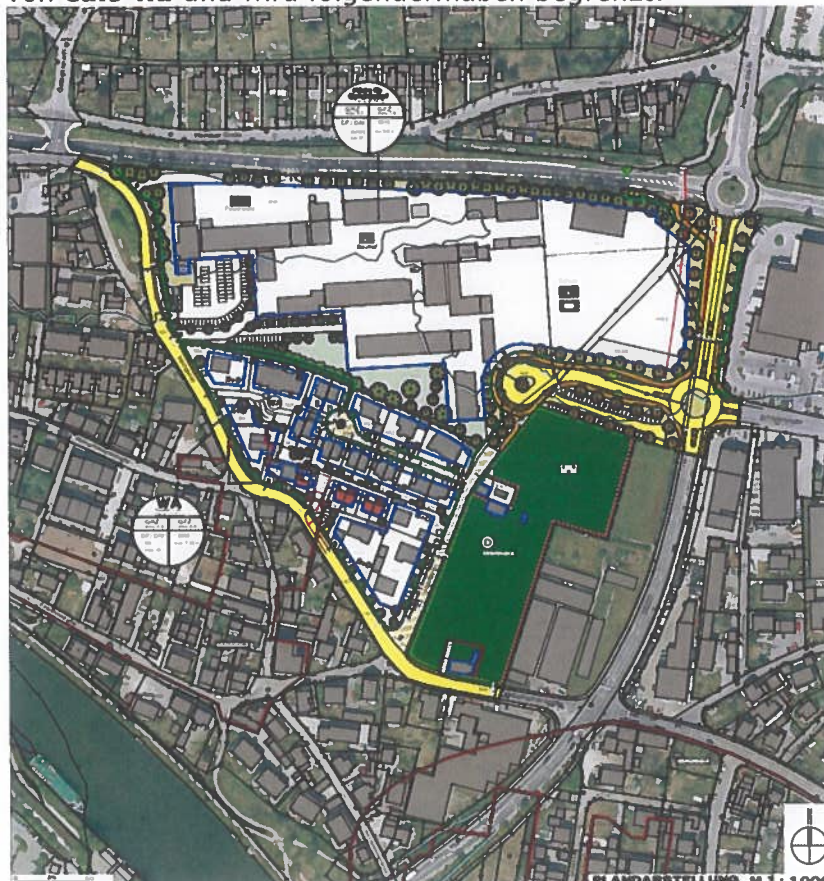
Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 19.09.2023 mit Beschluss Nr. 223 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“, fand von 20.03.2024 – 24.04.2024 statt.

Der Entwurf des zum Bebauungsplanes Nr.17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ wurde gegenüber dem Vorentwurf aufgrund der Abwägungsbeschlüsse und dem Billigungsbeschluss vom 20.04.2025 bezüglich der Änderung des Geltungsbereiches, der Ergänzung von Festsetzungen und Hinweisen in Teilbereichen überarbeitet.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das sich südlich der St 2230, westlich der St 2233 und nördlich der Kelheimwinzerstraße befindet, umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 343/55 T., 344/8, 378, 393, 393/1, 393/2, 395, 1216/2 T, 1590/7, 1607/5, 1609/3, 1609/5, 1613/6, 1614, 1624/2, 1624/10, 1625, 1625/1, 1625/3, 1625/5, 1625/6, 1625/7, 1625/8, 1625/9, 1625/10, 1625/11, 1625/12, 1625/13, 1625/14, 1625/15, 1625/16, 1625/17, 1625/18, 1625/19, 1625/20, 1626, 1626/2, 1628, 1628/2, 1628/4, 1628/8, 1643/2 T., 1648, 1651, 1657, 1657/3, 1661, und 1672/6 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von **ca.9 ha** und wird folgendermaßen begrenzt:



Lageplan - Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird dabei wie folgt begrenzt:

Im Norden: Staatsstraße St 2230 (Fl.Nr. 343/4 der Gemarkung Kelheim),
Im Westen: Holzgasse (Fl.Nr. 1643/2 der Gemarkung Kelheim),
Im Süden: Kelheimwinzerstraße, Fl.Nr. 1216/2 der Gemarkung Kelheim),
Im Osten: Staatsstraße St 2233 (Fl.Nr. 1853/3 der Gemarkung Kelheim), östl.
Grundstückgrenze alter Friedhof, (FL. Nr. 378 der Gemarkung Kelheim)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“ der Stadt Kelheim werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße“ stehen an mehreren Standorten einige bauliche Veränderungen an, die es erfordern, den Bebauungsplan als bauplanungsrechtliche Grundlage auf diese zukünftigen Entwicklungsmaßnahmen städtebaulich auszurichten.

Im Einzelnen betrifft dies folgende Maßnahmen:

- Errichtung eines Kreisverkehrs am Kreuzungsbereich der Schäfflerstraße zur Bahnhofstraße (St 2230) mit Anbindung an das Schulgelände der Grundschule-Nord,
- Errichtung zusätzlich erforderlicher Fußwegeverbindungen sowie Parkräume zum Ausbau sowie zur Umstrukturierung der öffentlichen Verkehrsflächen,
- Erweiterung des Schulgeländes der Grundschule-Nord für einen erforderlichen Ausbau sowie Integration einer Ganztagsbetreuung,
- Neuordnung sowie planungsrechtliche Absicherung der städtischen Bauhofflächen,
- Schaffung von städtebaulich verträglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes,
- Aktualisierung sowie Neuausrichtung der gesamten textlichen und planlichen Festsetzungen auf die aktuelle Planungssituation.

Die rechtlich zwingend notwendige Überarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird gleichzeitig dazu genutzt, den aus dem Jahre 1987 stammenden Bebauungsplan auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiterzuentwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird mit dem Entwicklungsziel 3.3.2 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 (Baugrenzen), sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes auf die aktuelle Rechtslage sein.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und wird im Regelverfahren abgewickelt. Von der Durchführung eines verkürzten Verfahrens wird abgesehen. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang, dass entsprechend den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB gelten, und aus diesem Grund von der Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB verzichtet wurde. § 4 c ist nicht anzuwenden. Als wesentliche Gründe werden hierfür der Flächenumgriff des Vorhabens sowie die geringen Auswirkungen auf die

relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes genannt, da es sich in vorliegender Situation um die Änderung eines bereits vorhandenen Siedlungsgebietes handelt. Im Ergebnis ist im Zuge der Planbearbeitung jedoch sicherzustellen, dass die weitere Entwicklung der Stadt Kelheim in diesem Bereich unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Bestandssituation erfolgt. Eine detaillierte Abstimmung im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden ist durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von 20.03.2024 bis einschließlich 24.04.2024 durchgeführt. 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 20.04.2026 behandelt und gerecht miteinander und gegeneinander abgewogen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“ wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 20.04.2026 für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“ mit den eingearbeiteten Änderungen nebst Begründung liegt nun im Rahmen der Offenlegung in der Zeit von

18.05.2026 bis einschließlich 19.06.2026

auf der Homepage der Stadt Kelheim unter <https://www.kelheim.de/amtliche-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, oder auch im Rahmen eines außerhalb der Öffnungszeiten vereinbarten Termins im Rathaus der Stadt Kelheim, Ludwigsplatz 16, 93309 Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen Zimmer Nr. 27, 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 an die E-Mail-Adresse bauleitplanung@kelheim.de übermittelt werden, 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 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.

Kelheim, den 11.05.2026
Stadt Kelheim

D. Diermeier

Diermeier
Erster Bürgermeister



Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Kelheim vom 15.06.2026

- Amtstafel mit der Bitte den Aushang in der Zeit von 18.05.2026 bis einschließlich 19.06.2026 vorzunehmen

- Anschlag Affecking
- Anschlag Herrnsaal
- Anschlag Kelheimwinzer
- Anschlag Kapfelberg
- Anschlag Lohstadt/Gundelshausen
- Anschlag Staubing
- Anschlag Stausacker
- Anschlag Weltenburg
- Anschlag Thaldorf
- Bebauungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“
- Stadtplanungsbüro Komplan, info@komplan-landshut.de
- Landratsamt Kelheim, bauleitplanung@landkreis-kelheim.de
- Regierung von Niederbayern, bauleitplanung@reg-nb.bayern.de
- Akt