

**Bekanntmachung der Stadt Kelheim, Nr. 3.2-610-21/132
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 132 „GE Affecking“;
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zuge des
Aufstellungsverfahrens**

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 20.04.2026 mit Beschluss-Nr. 71 den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.132 „GE Affecking“ im Sinne des § 30 BauGB für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Innerhalb des Stadtgebietes Kelheim ist aktuell ein großer Bedarf an der Schaffung von Gewerbegebietsflächen festzustellen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Kelheim die Entwicklung weiteren Baulands, um im Stadtgebiet Kelheim bereits bestehenden Firmen und vor allem auch neuen Firmen Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Dies ist für die weitere Entwicklung der Stadt Kelheim von großer Bedeutung.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat hierzu mit Beschluss Nr. 137 vom 17.06.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Bauleitplanverfahren begonnen.

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 132 „Affecking“ soll die rechtliche Grundlage für die Entwicklung von Baugrundstücken für eine Gewerbenutzung geschaffen werden. Vorgesehen ist dabei eine Entwicklung von verschiedenen großen Gewerbeflächen, die einem Mix von Gewerbebetrieben eine Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeit für die Zukunft bieten sollen. Dies ist für die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Kelheim, auch im Hinblick auf die weitere Erweiterung des Hafengebietes Kelheim und des Wasserstoffzentrums Kelheim von sehr großer Bedeutung.

Im Zusammenhang mit dem Planungsverfahren wird es erforderlich sein, eine immissionsschutztechnische und immissionsschutzrechtliche Begutachtung zu den Themen Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm. zu beauftragen. Gegebenenfalls kann es notwendig sein, auch eine naturschutzrechtliche Begutachtung zu beauftragen. Eine Ausgleichsflächenplanung wird ebenfalls benötigt.

Sämtliche Kosten für die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden von der Stadt Kelheim getragen.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war geplant in einem kleinen Teilbereich ein Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) im überwiegenden Planungsgebiet ein Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) festzusetzen.

Eine Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes war damals voraussichtlich nicht erforderlich, da die Gebietsart als Mischgebiet (MI) bzw. als Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) unverändert geblieben wäre.

Durch zwischenzeitliche Planänderungen wird nun durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes die rechtliche Grundlage für die Entwicklung von Baugrundstücken für eine Gewerbenutzung und ein Sondergebiet Gastronomie und großflächigen Einzelhandel geschaffen. Als Art der baulichen Nutzung wird nun ein Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) und ein Sondergebiet (SO nach § 11 BauNVO) festgesetzt.

Durch die Planänderung erfolgt nun auch die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 47 im Parallelverfahren.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das im östlichen Bereich des Ortsteiles Affecking östlich der Abensberger Straße und südlich der Staatsstraße 2230 gegenüber der Kelheim Fibres liegt, umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 173/2 T., 175, 176, 176/1, 176/2, 177, 189 T., 190, 190/1, 191, 207 und 207/1 alle der Gemarkung Affecking, mit einer Gesamtfläche von ca. 8,2 Hektar und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Staatsstraße 2230 (nördliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 207, Fl.Nr. 207/1, Fl.Nr. 191, und Nr. 190/1 der Gemarkung Affecking);

Im Westen: Abensberger Straße (westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 207, und westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 176/2 der Gemarkung Affecking);

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 175 und Fl.Nr. 177 der Gemarkung Affecking);

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 190/1 Fl.Nr. 190 und Fl.Nr. 177, der Gemarkung Affecking.



Hinzu kommen externe Ausgleichsflächen auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1577 der Gemarkung Thaldorf mit einer Fläche von ca. 1 ha.

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss von Dipl. Ing. Univ. Frau Anke Martin von Neidl & Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner mbB vorgestellt.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden der Vorentwurf des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 132 „GE Affecking“ inklusive Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom

10.07.2026 bis einschließlich 14.08.2026

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. 29, 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 (bauleitplanung@kelheim.de), 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 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 10.07.2026
Stadt Kelheim

Diermeier
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Kelheim vom 10.07.2026

Verteiler:

- Amtstafel mit der Bitte den Aushang in der Zeit von 10.07.2026 bis einschließlich 14.08.2026 vorzunehmen

- Anschlag Affecking
- Anschlag Herrnsaal
- Anschlag Kelheimwinzer
- Anschlag Kapfelberg
- Anschlag Lohstadt/Gundelshausen
- Anschlag Staubing
- Anschlag Stausacker
- Anschlag Weltenburg
- Anschlag Thaldorf
- Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 132
- Planungsbüro Neidl und Neidl, bauleitplanung@neidl.de
- Landratsamt Kelheim, bauleitplanung@landkreis-kelheim.de
- Regierung von Niederbayern, bauleitplanung@reg-nb.bayern.de
- Fachbereich Planen und Bauen, 3.2
- Akt