



# A m t s b l a t t

## für den Landkreis Kelheim



Nr. 34 vom 06.10.2023

Verleger: Landrat des Landkreises Kelheim Verlagsort: Kelheim Druck: Landratsamt Kelheim  
Verantwortlich für den Inhalt: Einsender bzw. Unterzeichner der jeweiligen Bekanntmachung

| Inhaltsverzeichnis:  | Seite |
|--|-------|
| <b>Landratsamt Kelheim</b>   |       |
| • Kreisstatistik; Einwohnerzahl der kreisangehörigen Gemeinden am 30.06.2023 (Basis Zensus 2011)   | 388   |
| • Landes- und Regionalplanung; Fortschreibung des Regionalplans Landshut; Beteiligung der Öffentlichkeit   | 389   |
| <b>Stadt Kelheim</b>   |       |
| • Bekanntmachung der Stadt Kelheim, Nr. 3.2-610-21/78 D 03<br>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);<br>Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);<br>Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zuge des Aufstellungsverfahrens | 390   |
| • Bekanntmachung der Stadt Kelheim, Nr. 3.2-610-21/81Ü<br>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);<br>Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);<br>Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zuge des Aufstellungsverfahrens                           | 393   |
| • Bekanntmachung der Stadt Kelheim. Nr. 3.2-610-21/17 Ü<br>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)<br>Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB;<br>Öffentliche Bekanntgabe nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB   | 397   |



|   |
|---|
| <b>Bekanntmachungen des Landratsamtes Kelheim</b> |
|---|

**Kreisstatistik:**

**Einwohnerzahl der kreisangehörigen Gemeinden am 30.06.2023 (Basis Zensus 2011)**

Bekanntmachung vom 02.10.2023 Nr. 33 – 0222

Nachstehend wird das vom Bayerischen Landesamt für Statistik mit Schreiben vom 26.09.2023 übersandte Verzeichnis der Gemeinden des Landkreises Kelheim mit den fortgeschriebenen Einwohnerzahlen zum Stand 30.06.2023 bekannt gegeben.

| <b>09273000</b> | <b>Landkreis Kelheim</b> | <b>Niederbayern</b> |
|-----------------|--------------------------|---------------------|
| <b>Gemeinde</b> |                          | <b>Einwohner</b>    |
|                 |                          | insgesamt           |
| 09273111        | Abensberg, St            | 14 652              |
| 09273113        | Aiglsbach                | 1 897               |
| 09273115        | Attenhofen               | 1 398               |
| 09273116        | Bad Abbach, M            | 12 714              |
| 09273119        | Biburg                   | 1 430               |
| 09273163        | Elsendorf                | 2 183               |
| 09273121        | Essing, M                | 1 148               |
| 09273125        | Hausen                   | 2 233               |
| 09273127        | Herrngiersdorf           | 1 396               |
| 09273133        | Ihrlerstein              | 4 330               |
| 09273137        | Kelheim, St              | 17 120              |
| 09273139        | Kirchdorf                | 948                 |
| 09273141        | Langquaid, M             | 5 985               |
| 09273147        | Mainburg, St             | 15 490              |
| 09273152        | Neustadt a. d. Donau, St | 14 894              |
| 09273159        | Painten, M               | 2 285               |
| 09273164        | Riedenburg, St           | 6 231               |
| 09273165        | Rohr i. NB, M            | 3 314               |
| 09273166        | Saal a. d. Donau         | 5 667               |
| 09273172        | Siegenburg, M            | 4 119               |
| 09273175        | Teugn                    | 1 730               |
| 09273177        | Train                    | 1 875               |
| 09273178        | Volkenschwand            | 1 800               |
| 09273181        | Wildenberg               | 1 434               |
|                 | <b>zusammen</b>          | <b>126 273</b>      |

Kelheim, 02.10.2023  
Landratsamt

Kainz  
Abteilungsleiter

## Landes- und Regionalplanung

### Fortschreibung des Regionalplans Landshut; Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Regionale Planungsverband Landshut erlässt gemäß Art. 16 Abs. 2 BayLplG folgende

#### Bekanntmachung:

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Landshut hat am 05. September 2022 beschlossen, den Regionalplan Kapitel B VI Energie fortzuschreiben. Am 25. April 2023 wurde beschlossen, in einer Teilfortschreibung als ersten Schritt die bisherigen Ausschlussgebiete aufzuheben. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27. September 2023 in Rottenburg a. d. Laaber dem Entwurf zur Teilfortschreibung des Kapitels

#### **B VI Energie – Aufhebung der Ausschlussgebiete**

zugestimmt. Der Entwurf der Regionalplanänderung - einschließlich Begründung und Feststellung zu den Umweltauswirkungen - liegt gemäß Art. 16 Abs. 2 BayLplG im Landratsamt Kelheim zur Einsichtnahme aus.

#### **Auslegungsort:**

Landratsamt Kelheim  
Bauamt Zi.Nr. O2.68  
Donaupark 12  
93309 Kelheim

#### **Auslegungszeit:**

23. Oktober 2023 bis 30. November 2023 während der für den Parteiverkehr festgelegten Zeiten (Mo-Fr. 8:00 – 12:00 Uhr, Dienstag und Donnerstag von 14.00 bis 16.00 Uhr)

Darüber hinaus ist der Entwurf in das Internet eingestellt.

#### **Internet:**

Der Entwurf kann im Internet unter folgenden Adressen eingesehen werden:

[www.landkreis-kelheim.de](http://www.landkreis-kelheim.de)  
[www.region.landshut.org](http://www.region.landshut.org)

Schriftliche Äußerungen zur Fortschreibung des Regionalplans Landshut sind bis zum Ablauf der Auslegungsfrist gegenüber dem Regionalen Planungsverband Landshut, Gestütstraße 10, 84028 Landshut, möglich.

#### **Hinweis:**

Es wird darauf hingewiesen, dass Rechtsansprüche durch die Beteiligung der Öffentlichkeit nicht begründet werden.

Landshut, den 28. September 2023  
Regionaler Planungsverband Landshut

Peter Dreier  
Landrat  
Verbandsvorsitzender

## Bekanntmachungen der Städte und Gemeinden

### Bekanntmachung der Stadt Kelheim, Nr. 3.2-610-21/78 D 03

#### Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

#### Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Aeffcking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);

#### Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zuge des Aufstellungsverfahrens

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 04.10.2021 mit Beschluss Nr. 359 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Aeffcking-Mitterweg-Saueräcker II“, Deckblatt Nr. 03, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat dann am 19.06.2023 den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Aeffcking-Mitterweg-Saueräcker II“, Deckblatt Nr. 03, im Sinne des § 30 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

#### Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet das südlich an der Giselastraße anliegt, umfasst das Grundstück Fl.Nr. 501/108 der Gemarkung Aeffcking mit einer Gesamtfläche von 4.154 m<sup>2</sup> und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr 501/108 der Gemarkung Aeffcking;
- Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 501/108 der Gemarkung Aeffcking;
- Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 501/108 der Gemarkung Aeffcking;
- Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr 501/108 der Gemarkung Aeffcking.



Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“, Deckblatt Nr. 03 der Stadt Kelheim werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Änderung der Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung eines Sondergebietes für Freizeit und Erholung, in Form eines gewerblichen Ferienhausgebietes mit freistehenden Ferienhäusern sowie dazugehörigen Gartenanteilen geschaffen werden. Hierdurch soll das touristische Angebot der Stadt Kelheim, dem immer stärker werdenden Bedarf an alternativen Beherbergungsmöglichkeiten in der Region Kelheim gerecht und besser ausgebaut werden. Im Zusammenhang dieser Standortentwicklung ist die Errichtung von bis zu 9 Ferienhäusern in 1-geschossiger Bauweise vorgesehen. Diese werden aus Richtung Norden über die Giselastraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung ist über eigenständige, private Verkehrsflächen in Form einer Stichstraße mit Wendevorrichtung sichergestellt. Zudem werden am Nordrand erforderliche Stellplätze über einen Sammelparkplatz geschaffen und somit den Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung ebenfalls Rechnung getragen.

Entlang der östlichen Begrenzung ist eine durchgängige, abschirmende Gehölzpflanzung als Zäsur zu den Gewerbeentwicklungsflächen vorgesehen. Diese bilden zusammen mit weiteren Pflanzmaßnahmen am Standort eine ansprechende Gestaltung und Begrünung des Gebietes, um auch den Ansprüchen dieser touristischen Nutzung angemessen zu begegnen.

Immissionsschutzrechtlich ist die Umnutzung zudem auf die im Umfeld vorhandenen Nutzungen auszurichten und es ist im Ergebnis dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche im Bestand vorhandenen Nutzungen durch die geplante Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird zudem ein fachliches Schallschutzgutachten den Planunterlagen beigelegt.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 03 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. Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

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 Flächenumfang 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.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 13.06.2022 den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“, Deckblatt Nr. 03, 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. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von 17.11.2022 bis einschließlich 21.12.2022 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 19.06.2023 behandelt und gerecht miteinander und gegeneinander abgewogen. Hierbei wurde auch das Verfahren von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in ein Angebotsbebauungsplanverfahren geändert. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“, Deckblatt Nr. 03, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 19.06.2023 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. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“, Deckblatt Nr. 03, mit den eingearbeiteten Änderungen nebst Begründung liegt nun im Rahmen der Offenlegung in der Zeit von

### **18.10.2023 bis einschließlich 20.11.2023**

auf der Homepage der Stadt Kelheim unter [www.kelheim.de/Menü/Aktuelles/Bekanntmachungen](http://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 (09441-701-205) 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, eingesehen werden. Die Unterlagen können nach telefonischer Terminvereinbarung (09441-701-205) im Rathaus der Stadt Kelheim 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, 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.

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 29.09.2023  
Stadt Kelheim

Gez.  
Schweiger  
Erster Bürgermeister

### **Bekanntmachung der Stadt Kelheim, Nr. 3.2-610-21/81Ü Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung); Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zuge des Aufstellungsverfahrens**

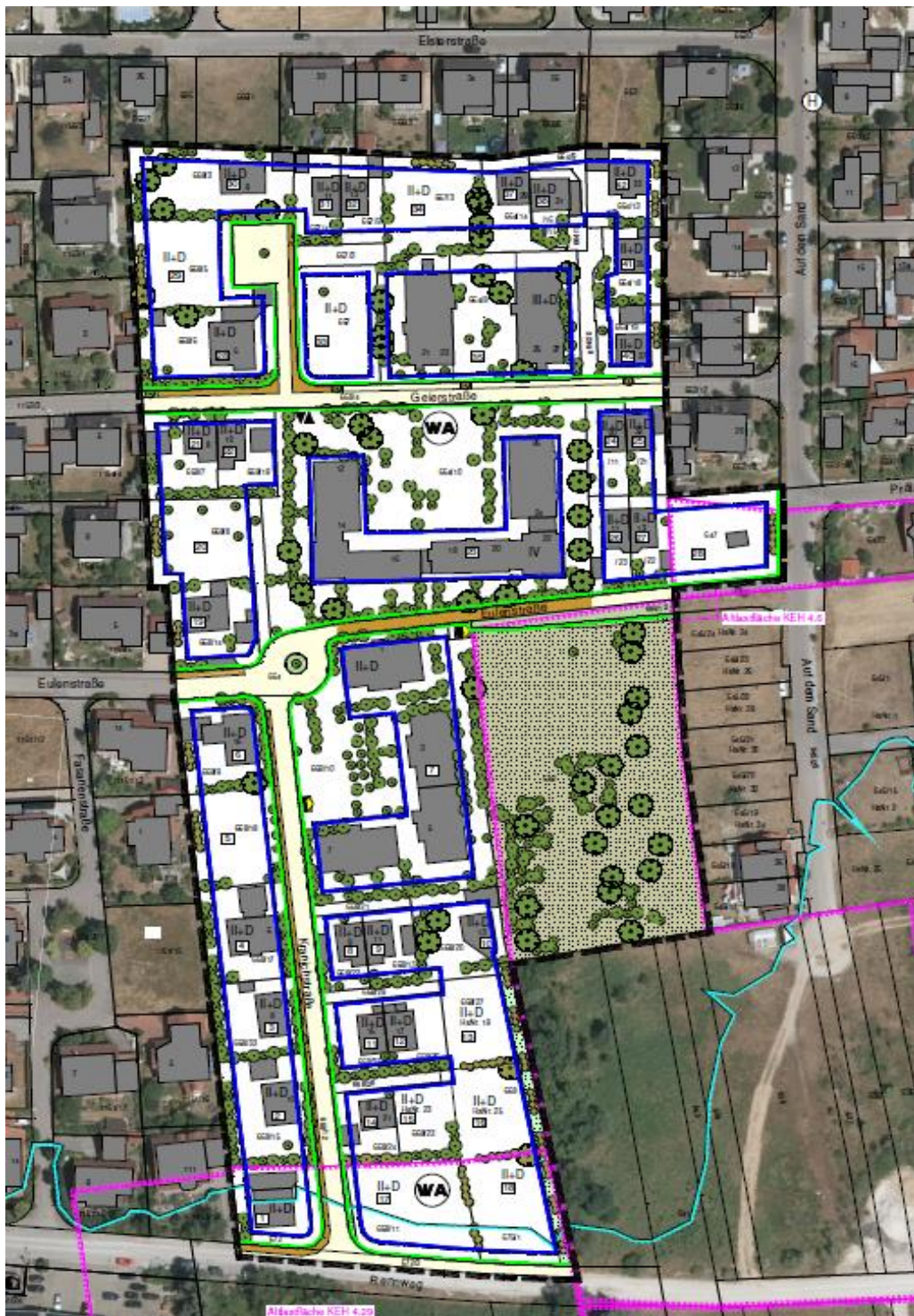
Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 11.02.2019 mit Beschluss Nr. 23 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat dann am 19.06.2023 den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“ im Sinne des § 30 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

### Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet das südlich der Elsterstraße, nördlich des Rennweges und westlich der Straße „Auf dem Sand“ liegt, umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 642 T., 647, 664 T., 664/8, 664/9, 664/10, 664/11, 664/12, 664/13, 664/14, 664/15, 664/16, 664/17, 664/18, 664/19, 664/20, 664/21, 664/22, 664/23, 667, 667/2, 667/3, 667/4, 667/5, 668, 668/3, 668/4, 668/5, 668/6, 668/7, 668/8, 668/9, 668/10, 668/11, 668/12, 668/13, 668/14, 668/15, 668/17, 668/18, 668/19, 668/20, 668/21, 668/22, 668/23, 668/24, 668/25, 668/26, 668/27, 668/28, 668/29, 668/33, 672, 672/2 T., 672/3 und 675/1 der Gemarkung Kelheimwinzer mit einer Gesamtfläche von ca. 3,88 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze Fl. Nrn. 668/3, 667/4, 667/5, 667/3, 664/14, 664/9 und 664/13 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- Im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl. Nrn. 668/3, 668/5, 668/6, 668/7, 668/8, 668/14, 668/9, 668/18, 668/17, 668/33, 668/15, und 672 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- Im Süden: Rennweg, Fl.Nr. 672/2 der Gemarkung Kelheimwinzer;
- Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 664/13, 664/18, 664/19, 668/4, 664/21, 647, 642, 668/27, 668, und 675/1 der Gemarkung Kelheimwinzer.





Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Geier- Eulenstraße Überarbeitung“ der Stadt Kelheim werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Der Gesamtumgriff des Überarbeitungsbebauungsplanes umfasst dabei eine Fläche von ca. 3,88 ha und erstreckt sich flächendeckend auf den Geltungsbereich des aktuell rechtskräftigen Planungsstandes. Die Gesamtanzahl der Grundstücke ist auf 42 Parzellen ausgelegt. Davon sind 30 Grundstücke bebaut, 12 Parzellen hingegen sind unbebaut und als potentielle Baulücken zu werten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Geier- Eulenstraße“ befinden sich verschiedene Altlastenverdachtsflächen. Diese Altlastenverdachtsflächen sind in dem aktuell gültigen Bebauungsplan weder gekennzeichnet noch planerisch berücksichtigt. Die Stadt Kelheim ist jedoch gemäß dem „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ sowie der geltenden Rechtsprechung verpflichtet, bestehende Bebauungspläne in denen sich Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen befinden, entsprechend planerisch zu überarbeiten. Bei dieser planerischen Überarbeitung ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Bodenbelastungen auf die bestehenden Baurechte hervorrufen. Diese sind gegebenenfalls an die Bodenbelastung anzupassen. Weiterhin sind die Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen klar, für alle die Einsicht in den Bebauungsplan nehmen, erkennbar zu kennzeichnen und gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen aufzunehmen. Um dieser Verpflichtung nachzukommen, beabsichtigt die Stadt Kelheim den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 81 „Geier- Eulenstraße Überarbeitung“ aufzustellen.

Die rechtlich zwingend notwendige Überarbeitung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig dazu genutzt, den aus dem Jahre 1993 stammenden Bebauungsplan 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 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 Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage sein.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier- Eulenstraße 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 Flächenumfang 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.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 13.06.2022 den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße – Überarbeitung“ 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von 17.11.2022 bis einschließlich 21.12.2022 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 19.06.2023 behandelt und gerecht miteinander und gegeneinander abgewogen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier – Eulenstraße – Überarbeitung“ wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 19.06.2023 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. 81 „Geier - Eulenstraße – Überarbeitung“ mit den eingearbeiteten Änderungen nebst Begründung liegt nun im Rahmen der Offenlegung in der Zeit von

### **18.10.2023 bis einschließlich 20.11.2023**

auf der Homepage der Stadt Kelheim unter [www.kelheim.de/Menü/Aktuelles/Bekanntmachungen](http://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 (09441-701-205) 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, eingesehen werden. Die Unterlagen können nach telefonischer Terminvereinbarung (09441-701-205) im Rathaus der Stadt Kelheim 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, 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.

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 29.09.2023  
Stadt Kelheim

Gez.  
Schweiger  
Erster Bürgermeister

**Bekanntmachung der Stadt Kelheim. Nr. 3.2-610-21/17 Ü  
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)  
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB;  
Öffentliche Bekanntgabe nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB**

Die Stadt Kelheim hat in der Bauausschusssitzung vom 19.09.2023 (Beschluss Nr. 223) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ aufzustellen.

Der Änderungsbereich 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., 1587, 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. 10 ha** und wird folgendermaßen 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: Staatstraße St 2233 (Fl.Nr. 1853/3 der Gemarkung Kelheim).



Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 G Überarbeitung“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Schafflerstraße 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.

Um den gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB bezüglich der Erforderlichkeit über die Aufstellung von Bauleitplänen nachzukommen, beabsichtigt die Stadt Kelheim den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ aufzustellen.

Die rechtlich zwingend notwendige Überarbeitung des Bebauungsplanes 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 weiter zu entwickeln 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 Bebauungsplanes 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. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.

Im Verfahren nach § 13a 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. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die Planungskosten werden von der Stadt Kelheim getragen.

Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro KomPlan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, beauftragt.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Gez.  
Schweiger  
Erster Bürgermeister