

**Bekanntmachung der Stadt Kelheim Nr. 3.2-610-21/4/D03-Sch.
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer-
Überarbeitung“ durch das Deckblatt Nr. 03 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 08.04.2024 mit Beschluss Nr. 66 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer-Überarbeitung“ durch ein Deckblatt Nr 03 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer-Überarbeitung“ der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 03 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Da im Stadtgebiet Kelheim immer noch dringender Wohnraumbedarf gegeben ist, soll im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 03 durch die Änderung der Bauleitplanung die Möglichkeit der Nachverdichtung geeigneter Grundstücke überprüft und im Hinblick auf den Ursprungsbebauungsplan korrigiert und verbessert werden. Auslöser für diese Überprüfung und Korrektur der gelten Bauleitplanung waren unter anderem zwei, in der Vergangenheit gestellte Bauanträge, die die Nachverdichtung mit dringend benötigten Wohnungen von zwei im Geltungsbereich liegenden Grundstücken zum Inhalt hatten. Diese Bauanträge konnten aber aufgrund der geltenden Festsetzungen im Bestandsbebauungsplan im Hinblick auf die maximal zulässigen Wohneinheiten durch das Landratsamt Kelheim baurechtlich nicht genehmigt werden, obwohl eine gewisse Nachverdichtung aufgrund der tatsächlich vorhandenen Grundstücksgrößen durchaus sinnvoll erschienen war.

Die Änderung der Bauleitplanung der Stadt Kelheim ist aufgrund der vom Gesetzgeber vorgegebenen Politik der Nachverdichtung bestehender Siedlungseinheiten und der großen Nachfrage an Wohnraum im Stadtgebiet von Kelheim, städtebaulich sinnvoll und begründet und aufgrund des stetig steigenden Wohnraumbedarfes der Bevölkerung in Kelheim gerechtfertigt. Das Erfordernis einer städtebaulichen Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB somit gegeben.

Der Änderungsinhalt des Deckblattes Nr. 03 besteht im Wesentlichen in der Überprüfung sämtlicher sich im Geltungsbereich der Änderung befindlichen Parzellen in Bezug auf die derzeit zulässigen Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksgröße, sowie im Hinblick auf eine in die Zukunft gerichtete städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung. So können mit dem Deckblatt Nr.3 in Summe demnach auf 23 Parzellen insgesamt 47 Wohnungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ zusätzlich errichtet werden. Im Hinblick der im Gebiet vorherrschenden Bestandshöhen wird weiterhin eine geringfügige Anpassung der Höhenlage vorgenommen, so dass sich auch hier im Sinne der Nachverdichtung bei einer Erhöhung der Wandhöhe von 7,50 m auf 8,00m eine optimale Ausnutzung ergibt. Die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO)“ bleibt unangetastet.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet befindet sich in der sogenannten Bauersiedlung zwischen der nördlich angrenzenden Elsterstraße und der südlichen angrenzenden Straße Rennweg und umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1138/3, 1138/7, 1138/13, 1143, 1143/1, 1143/2, 1143/3, 1143/4, 1143/5, 1143/7, 1144, 1145, 1145/1, 1145/2, 1145/3, 1145/4,

1145/5, 1145/6, 1145/7, 1145/8, 1145/9, 1145/10, 1145/11, 1145/12, 1145/13, 1145/14, 1145/15, 1145/17, 1145/18, 1145/21, 1145/22, 1145/23, 1145/25, 1145/26, 1145/27, 1146, 1146/1, 1147, 1147/2, 1147/3, 1147/4, 1149/2 T., 1150, 1150/3, 1150/5, 1150/6, 1150/7, 1153/2 T., 1165, 1165/2, 1165/20, 1165/21, 1165/22, 1165/23, 1165/25, 1165/26, 1165/27, 1165/28, 1165/29, 1165/30, 1165/46, 1165/47, 1165/48, 1165/49, 1165/51, 1166, 1166/12, 1166/13, 1166/14, 1166/15, 1166/16, 1166/18, 1166/19, 1166/20, 1166/21, 1166/27, 1166/28, 1166/29, 1166/30, 1166/31, 1166/32, 1166/33, 1166/34, 1166/35, 1166/36, 1166/37, 1166/38, 1166/40, 1166/41, 1166/42, 1166/43 sowie 1166/44 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von **5,85 ha** und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Elsterstraße Grundstück 1185 der Gemarkung Kelheim;

Im Westen: westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 1138/3, 1145, 1145/1, 1145/22, 1145/23, 1145/25, 1145/26, 1145 und 1145/21 der Gemarkung Kelheim;

Im Süden: Rennweg Grundstück Fl.Nr. 1397/2 der Gemarkung Kelheim;

Im Osten: östliche Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 1150, 1150/7, 1150/5, 1150/6, 1165 und Hählerstraße Fl.Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim.



Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer-Überarbeitung“ durch ein Deckblatt Nr. 03 erfolgt aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Größe des Planungsgebietes entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.

Im Zuge dieser Verfahrensvorschriften wird von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, sowie von der frühzeitigen Fachstellen- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Öffentlichkeit wurde allerdings im Zuge der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 24.05.2024 Gelegenheit zur Unterrichtung bis zum 26.06.2024 gegeben. Einwendungen oder Hinweise wurden hier nicht vorgebracht.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 03 zum Bebauungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer-Überarbeitung“ sowie die Begründung wurden vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 18.11.2024 für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang, dass entsprechend den Maßgaben des § 13 a BauGB von der Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Als wesentliche Gründe werden hier die geringen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes genannt, da es sich in vorliegender Situation um die Änderung eines bereits durch einen Bebauungsplan überplanten und größtenteils bebauten Bereich handelt.

Der vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 18.11.2024 gebilligte Entwurf des Deckblattes Nr. 03 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer-Überarbeitung nebst Begründung und Anlagen liegt nun im Rahmen der Offenlegung in der Zeit vom

13.01.2025 bis einschließlich 24.02.2025

auf der Homepage der Stadt Kelheim unter www.kelheim.de/Menü/Aktuelles/Bekanntmachungen sowie über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern ([https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/Stadt Kelheim](https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/Stadt%20Kelheim)) 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. 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 (info@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 11.12.2024

Stadt Kelheim



Schweiger
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Kelheim vom 20.12.2024

- Amtstafel mit der Bitte den Aushang in der Zeit von 20.12.2024 bis einschließlich 24.02.2025 vorzunehmen

- Anschlag Affecking
- Anschlag Herrnsaal
- Anschlag Kelheimwinzer
- Anschlag Kapfelberg
- Anschlag Lohstadt/Gundelshausen
- Anschlag Staubing
- Anschlag Stausacker
- Anschlag Weltenburg
- Anschlag Thaldorf
- B-Plan Nr. 4 D 03
- Planungsbüro Komplan, Info@komplan-landshut.de
- Landratsamt Kelheim, bauleitplanung@landkreis-kelheim.de
- Fachbereich Planen und Bauen, 3.2
- Akt