NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 13. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 10.08.2020
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	20:06 Uhr (Ende des öffentl. Teils: 19:06 Uhr)
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses
Gesetzliche Mitgliederzahl:	9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian	Erster Bürgermeister	

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Schweiger, Stephan	Stadtrat	Vertretung für Herrn Claus Hackelsperger, Anwesend ab Beschluss-Nr. 191
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus	Verwaltungsamtmann	

Verwaltung

Schmid, Andreas	Stadtbaumeister	

Stadträte (Gäste)

Birkl, Ludwig	Stadtrat	bis Beschluss-Nr. 242
Meixner, Maria	Stadträtin	bis Beschluss-Nr. 242

Gäste

1 Gast ab Beschluss-Nr. 192 bis Beschluss-Nr. 242 (Fa. KomPlan, Hr. Bauer)
7 Gäste bis Beschluss-Nr. 194
5 Gäste bis Beschluss-Nr. 198
6 Gäste bis Beschluss-Nr. 202
7 Gäste bis Beschluss-Nr. 230
6 Gäste bis Beschluss-Nr. 239
5 Gäste bis Beschluss-Nr. 242

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 20.07.2020	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 755 der Gemarkung Kapfelberg (Am Stadtwegfeld)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 356 der Gemarkung Staubing (Steinwinkelweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung von 4 Wohnungen in 5 Ferienwohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 192 der Gemarkung Kelheim (Lederergasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Wohnhausanbau mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1943/38 der Gemarkung Kelheim (Riedenburger Str.)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 128 der Gemarkung Thaldorf (Gartenweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Balkonerweiterung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 56/1 der Gemarkung Gronsdorf (Am Kager)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Wohngebäudes zu Gewerbe mit Verbindungssteg zum Nachbargebäude und energetische Sanierung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 141 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1795/35 der Gemarkung Kelheim (Winzerweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung von Büroräumen in Schulungsräume auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 175, 187, 188 u. 189 der Gemarkung Kelheim (Lederergasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung einer Doppelgarage und Neubau einer Dachterrasse mit Treppenzugang auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1096/2 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

12 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von 4 Wohneinheiten mit Anbindung des Treppenhauses mit Aufzug an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 27/1 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsplatz)

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

13 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 667/3 der Gemarkung Kelheimwinzer (Geierstraße)

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

14 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses (4 Wohneinheiten) auf dem Grundstück Fl.Nr. 14/2 der Gemarkung Affecking (Bauernweg)

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
b) Billigung für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Kenntnisnahme

15.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, staatliches Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Wasserrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Bauplanungsrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Kreisstraßenverwaltung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Gesundheitsabteilung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, kommunales Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Immissionsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15.13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Stadtwerke Kelheim GmbH & CoKG

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15.14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15.15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15.16 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme einer Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert)

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15.17 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01
Billigung für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

16 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);
a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

16.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

16.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

16.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

16.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim, Wasserrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

16.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

16.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

16.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

16.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

16.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

16.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert)

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Vorberatung

16.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01)
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Vorberatung

17 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 "Kelheimwinzer - Geishof - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Entscheidung

17.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 "Kelheimwinzer - Geishof - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Kenntnisnahme

17.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Entscheidung

17.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

17.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Kommunales Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

17.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Wasserrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

17.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

17.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

17.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

17.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 "Kelheimwinzer – Geishof - Überarbeitung";
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

18 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung" durch ein vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 02
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 und § 13 a BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

19 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Donaumühle" durch das Deckblatt Nr. 03 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB;
Aufstellungsbeschluss

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

20 Vollzug des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz -DSchG);
Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Auflösung von Grabdenkmälern auf dem Alten Stadtfriedhof Kelheim;
Stellungnahme der Stadt Kelheim nach Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 13. Sitzung des Bauausschusses. Die gestellten Fragen, sowie die Antworten hierzu sind in der Anlage nach der Niederschrift ersichtlich.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.10 Uhr die 13. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.
Er informierte, dass die öffentliche Tagesordnung unverändert abgearbeitet werden kann. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1	**Genehmigung der Niederschrift vom 20.07.2020**
	Beschluss-Nr. 189
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 8 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 lässt der Vorsitzende über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung abstimmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt hiermit die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 20.07.2020.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2	**Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 755 der Gemarkung Kapfelberg (Am Stadtwegfeld)**
	Beschluss-Nr. 190
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 8 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 755 der Gemarkung Kapfelberg (Am Stadtwegfeld) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 70 „Stadtwegfeld" vom 19.02.1992 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Baufenster**
  die nord-östliche Ecke der Garage liegt außerhalb des Baufensters;

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht, Grenzbebauung) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von mindestens 5,50 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen Stellplätze können vom Bauherrn auf den beiliegenden Plänen nachgewiesen werden.

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.
Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 114 (Stadtwegfeld), Fl. Nr. 754 u. 752/13 (Am Stadtwegfeld) der Gemarkung Kapfelberg an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:
- Bauantrag 3 x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3	**Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 356 der Gemarkung Staubing (Steinwinkelweg)** Beschluss-Nr. 191 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 356 der Gemarkung Staubing (Steinwinkelweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 „Steigäcker und Holzgassenäcker" vom 04.05.1974 im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Traufhöhe Garage**
  lt. BBP ist eine Traufhöhe mit max. 2,50 m zulässig, geplant ist die Traufhöhe von 2,95 m

- **Dachform Garage**
  lt. BBP ist ein Satteldach zulässig, geplant ist Garage teilweise mit einer abweichenden Dachform (Flachdach) zu errichten;

Laut BBP sind Dachgauben auf dem Hauptgebäude unzulässig, es ist geplant einen Zwerchgiebel zu errichten. Zwerchgiebel sind im Bebauungsplan durch Festsetzungen nicht reglementiert. Daher ist die Beantragung einer Befreiung für die Errichtung eines Zwerchgiebels nicht notwendig.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Grenzbebauung, Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Der Stauraum vor der Garage darf zur Straße hin nicht abgezäunt werden.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei Errichtung des Gebäudes ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge o. ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze können, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 335 der Gemarkung Staubing (Steinwinkelweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:
- Bauantrag 3 x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	**Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung von 4 Wohnungen in 5 Ferienwohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 192 der Gemarkung Kelheim (Lederergasse)**
	Beschluss-Nr. 192
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung von 4 Wohnungen in 5 Ferienwohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 192 der Gemarkung Kelheim (Lederergasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim (Altstadt) im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zu denen auch Ferienwohnungen wie gegenständlich beantragt gehören, können in einem Allgemeinen Wohngebiet nach der Art der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Ausnahme ist zu beantragen. Der Antrag auf Erteilung einer Ausnahme durch die Bauherren liegt mit Schreiben vom 01.07.2020 vor.

Nach Prüfung durch den Fachbereich Planen und Bauen wird diese ausnahmsweise Zulassung befürwortet, da keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Erteilung dieser Ausnahme sprechen. Das geplante Bauvorhaben hält im Weiteren den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Der Um- und Ausbau der Wohnanlage Lederergasse 14 wurde durch die Baugenehmigungsbehörde LRA Kelheim am 31.08.2015 mit 20 Stellplätzen genehmigt. 18 Stellplätze wurden durch die Bauherren nachgewiesen, 2 Stellplätze wurden damals abgelöst (Stellplatzablösevertrag vom 5.8.2015). Die 4 bereits genehmigten Wohnungen haben lt. Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim einen Bedarf von 6 Stellplätzen. Bei Ferienwohnungen sind für jeweils 4 Betten ein Stellplatz zu berücksichtigen. Mit der Umwidmung der 4 Wohnungen in 5 Ferienwohnungen werden Unterbringungsmöglichkeiten für max. 24 Gäste geschaffen und somit insgesamt 24 Betten benötigt. Folglich haben diese 24 Betten (:4) 6 Stellplätze zur Folge. Laut Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim hat die Umwidmung in Ferienwohnungen keinen Mehrbedarf an Stellplätzen zur Folge.

In der Denkmalliste –Baudenkmäler für den Landkreis Kelheim- ist das Anwesen „Ledererturm" als Wehrturm der ehemaligen Stadtbefestigung in Kelheim als Einzeldenkmal eingetragen und befindet sich im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim. Das Gebäude wird dem 13. / 14. Jahrhundert zugerechnet.
Das Baugrundstück liegt im Bereich des Bodendenkmales mit der Nr. 771057, es handelt sich hierbei um untertägige Befunde der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Kelheim. Aus vorgenannten Gründen sind die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht, Brandschutzrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die ausnahmsweise Zulassung der Ferienwohnungen (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO wird befürwortet. Weiterhin fügt sich das geplante Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege sind am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei Errichtung des Gebäudes ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge usw. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen. Laut der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim werden für das geplante Bauvorhaben 6 Stellplätze benötigt, es ergibt sich kein Mehrbedarf im Vergleich zur ursprünglich beantragten Nutzung. Es liegt ein Bestand von 20 Stellplätzen (18 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen, 2 Stellplätze abgelöst) vor, zusätzliche Stellplätze sind nicht erforderlich. Folglich gelten die Stellplätze als nachgewiesen.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/10 der Gemarkung Kelheim (Lederergasse) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:
-Bauantrag 3x
-Planen und Bauen 3.2.1
-Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5	**Antrag auf Baugenehmigung auf Wohnhausanbau mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1943/38 der Gemarkung Kelheim (Riedenburger Str.)**
	Beschluss-Nr. 193
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Wohnhausanbau mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1943/38 der Gemarkung Kelheim (Riedenburger Str.) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zulässig und fügt sich im Weiteren in den Rahmen

der vorhandenen Bebauung gemäß § 34 BauGB ein. Es hält auch die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein. Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist somit gewahrt.

Der vorhandenen Umgebungsbebauung würde ein Satteldach entsprechen. Die Parameter, nach denen das Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu prüfen ist, sind ausschließlich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche; Fragen der Dachform oder -neigung sind hingegen für die Frage des Einfügens unrelevant.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse (extreme Hangbebauung) und der dem Hangverlauf folgenden Bebauung ist, wie im Plan dargestellt, das Flachdach die rezessivste Dachlösung. Das Flachdach des geplanten Baukörpers fügt sich in die Hanglage ein und erscheint, von der Straße betrachtet, nicht so massiv.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim hat der Anbau einen Bedarf von 2 Stellplätzen. Für das Bestandsgebäude sind bereits 2 Stellplätze vorhanden, für den Anbau werden 2 weitere Stellplätze geschaffen, somit werden die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim erfüllt.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Nachbarrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim zum Teil vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen Stellplätze sind vom Bauherrn entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen. Es können auf dem Baugrundstück 4 Stellplätze nachgewiesen werden. Dies ist für das geplante Bauvorhaben ausreichend.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 343/12 der Gemarkung Kelheim (Riedenburger Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:
- Bauantrag 3 x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6	**Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 128 der Gemarkung Thaldorf (Gartenweg)**
	Beschluss-Nr. 194
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 128 der Gemarkung Thaldorf (Gartenweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Thaldorf im Sinne von § 34 BauGB für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird.

Für den Bereich liegt eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 10.10.1980 vor.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO und zwar einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Die Garage überschreitet eine Fläche von 50 m² und ist somit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b nicht mehr als verfahrensfrei zu betrachten. Daher ist der Bauantrag in einem Genehmigungsverfahren zu behandeln.

Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Dorfgebiet (MD) zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Nachbarschaftsrecht, Abstandsflächenrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig ist und sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei Errichtung des Gebäudes ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge o. ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 126 (Gartenweg) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:
- Bauantrag 3x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 7	**Antrag auf Baugenehmigung auf Balkonerweiterung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 56/1 der Gemarkung Gronsdorf (Am Kager)**
	Beschluss-Nr. 195
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Balkonerweiterung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 56/1 der Gemarkung Gronsdorf (Am Kager) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim – Gronsdorf im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarschaftsrecht, Abstandsflächenrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstück Fl. Nr. 62/2 der Gemarkung Gronsdorf (Am Kager) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:
- Bauantrag 3 x
- Planen und Bauen, 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 8	**Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Wohngebäudes zu Gewerbe mit Verbindungssteg zum Nachbargebäude und energetische Sanierung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 141 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße)**
	Beschluss-Nr. 196
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Wohngebäudes zu Gewerbe mit Verbindungssteg zum Nachbargebäude und energetische Sanierung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 141 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim (Altstadt) im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird.

Das Grundstück befindet sich im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. 770296. Es handelt sich hierbei um mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile sowie um eine Siedlung der späten Latènezeit in der historischen Altstadt Kelheim.
Aus diesem Grund ist die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem besonderen Wohngebiet nach § 4a BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem besonderen Wohngebiet (WB nach § 4a BauNVO) zulässig.

Das Bauvorhaben hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim berechnen sich die Stellplätze für das beantragte Bauvorhaben wie folgt:

- bei Büro- und Verwaltungsräumen ist ein 1 Stellplatz / 35 m² Hauptnutzfläche zu berücksichtigen, bei ca. 161 m² Hauptnutzfläche sind 5 Stellplätze zu errichten.

Durch den Abriss eines landwirtschaftlichen Gebäudes wurden insgesamt 6 Stellplätze neu geschaffen, somit ist der Nachweis für die notwendigen Stellplätze (siehe beiliegenden Stellplatzplan) erbracht.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Brandschutz, Abstandsflächenrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Der Stadt Kelheim liegen die Nachbarunterschriften zum Teil vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a BauNVO in einem Besonderen Wohngebiet (WB) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege sind am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen da der geplante Neubau sich innerhalb des denkmalgeschützten Bereichs Altstadtensemble Kelheim sowie eines Bodendenkmales befindet.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei Errichtung des Gebäudes ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge o. ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze können, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Dem geplanten Bauvorhaben wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1/17 (Altmühlstraße) u. Fl. Nr. 1/18 (Brunngasse) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:
- Bauantrag 3x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 9	**Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1795/35 der Gemarkung Kelheim (Winzerweg)**
	Beschluss-Nr. 197
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1795/35 der Gemarkung Kelheim (Winzerweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer Überarbeitung" vom 09.02.2018 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Baufenster**
  der Carport überschreitet das Baufenster um ca. 21 m²

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht, Grenzbebauung) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von mindestens 5,50 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen Stellplätze können von den Bauherren auf den beiliegenden Plänen nachgewiesen werden.

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Die Bauwerber werden auf den Grünordnungsplan und die darin festgelegte Pflanzungsbindung hingewiesen.

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.
Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück 1795/2 (Winzerweg) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:
- Bauantrag 3 x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 10 **Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung von Büroräumen in Schulungsräume auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 175, 187, 188 u. 189 der Gemarkung Kelheim (Lederergasse)**

Beschluss-Nr. 198

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung von Büroräumen in Schulungsräume auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 175, 187, 188 u. 189 der Gemarkung Kelheim (Lederergasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Sonderbau. Gemäß Art. 2 Abs. 4 Nr. 13 BayBO handelt es sich bei Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen um Sonderbauten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 60/1 "Altstadtquartiere Lederergasse" vom 05.08.1994 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) zulässig.

Im Bebauungsplan sind auf Grund besonderer städtebaulicher Gründe nur folgende Nutzungen zulässig:

- Verkaufs- und Ladenflächen, Büros, Praxen und Wohnungen

Von Seiten des Antragstellers liegt ein Antrag auf Befreiung über die Nutzungsänderung von Büroflächen in Schulungsräume vor, da diese nicht dem BBP entsprechen würden.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für je 10 Auszubildende 1 Stellplatz bereitzustellen. Bei einer Anzahl von max. 60 Auszubildenden sind somit 6 Stellplätze zu errichten. Zusätzlich zu den Parkplätzen für die Auszubildenden sind 3 Stellplätze für ca. 100 m² Büroflächen zu berücksichtigen (1 ST / 35 m²). Insgesamt sind somit 9 Stellplätze vom Antragsteller nachzuweisen.
Laut beiliegenden Stellplatzplan können 20 Stellplätze bereitgestellt werden, diese waren bereits für die vorherige Nutzung der Räume reserviert.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Brandschutz, Immissionsschutz usw.) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB bezüglich der baulichen Nutzung wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze können gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn nachgewiesen werden.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummer erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1/10 (Lederergasse) und 328/2 (Schleifergraben) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:
-Bauantrag 3x
-Planen und Bauen 3.2.1
-Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 11	**Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung einer Doppelgarage und Neubau einer Dachterrasse mit Treppenzugang auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1096/2 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf)**
	Beschluss-Nr. 199
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung einer Doppelgarage und Neubau einer Dachterrasse mit Treppenzugang auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1096/2 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Dorfgebiet zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB und nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB.

Durch das geplante Vorhaben werden öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung und Nutzung öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Das geplante Bauvorhaben hat nach Ansicht des Fachbereichs Planen und Bauen der Stadt Kelheim keine Erweiterung der Splittersiedlung zur Folge. Das Bauvorhaben würde eine Entwicklung nach „innen" darstellen.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl. Nr. 1096/2 der Gemarkung Kapfelberg ist gemäß den Voraussetzungen des Baugesetzbuches ausreichend über das Straßengrundstück Fl. Nr. 1094 der Gemarkung Kapfelberg erschlossen.

Die Stadt Kelheim wird bei der geplanten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Schultersdorf die bebaute Grundstücksfläche dementsprechend berücksichtigen.

Die erforderlichen Stellplätze können entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachgewiesen werden.

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da durch das Vorhaben öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,50 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1094 der Gemarkung Kapfelberg an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:
- Bauantrag 3x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 12	**Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von 4 Wohneinheiten mit Anbindung des Treppenhauses mit Aufzug an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 27/1 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsplatz)** Beschluss-Nr. 200 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von 4 Wohneinheiten mit Anbindung des Treppenhauses mit Aufzug an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 27/1 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsplatz) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim (Altstadt) im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird.

Das Grundstück befindet sich im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. 770296. Es handelt sich hierbei um mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile sowie um eine Siedlung der späten Latènezeit in der historischen Altstadt Kelheim.

Aus diesem Grund ist die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem besonderen Wohngebiet nach § 4a BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem besonderen Wohngebiet (WB nach § 4a BauNVO) zulässig.

Das Bauvorhaben hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein. Direkt angrenzende und in näherer Umgebung liegende Gebäude haben zum Teil sogar einen höheren First als das geplante Gebäude.
Der geplante Neubau bildet mit dem bereits existierenden Geschäfts- und Wohnhaus am Ludwigsplatz 3 eine Einheit. Mit der geplanten Anbindung des Neubaus wird diese Einheit in Zukunft barrierefrei genutzt werden können.

Der Bauherr hat dem Bauantrag eine Stellplatzberechnung für das Bauvorhaben beigelegt, in dem er einen Stellplatzbedarf von 6 Stellplätzen errechnet.
Eine Überprüfung der Stellplatzberechnung durch das Stadtbauamt hat ergeben, dass die 6 Stellplätze der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim entsprechen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim berechnen sich die Stellplätze für das beantragte Bauvorhaben wie folgt:

- 4 WE mit einer Fläche zwischen 40 m² und 120 m²
  1,5 ST pro WE = 6 ST

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus beinhaltet einen Laden und 4 Wohnungen.
Der Stellplatzbedarf hierfür berechnet sich wie folgt:

- 4 WE mit einer Fläche zwischen 40 m² und 120 m²
  1,5 ST pro WE = 6 ST
- 1 Laden mit ca. 120 m² Verkaufsnutzfläche
  1 ST pro 40 m² Verkaufsnutzfläche = 3 ST

Folglich ist für das bestehende Wohn- und Geschäftshaus ein Stellplatzbedarf von 9 ST zu berücksichtigen zusätzlich 6 weitere Stellplätze für das neue, geplante Wohnhaus im Anschluss des bereits existierenden Gebäudes.
Der gesamte Stellplatzbedarf für das alte und das neu geplante Gebäude von 15 Stellplätzen kann abgedeckt werden da auf beiliegenden Stellplatzplan 18 Stellplätze, davon 2 als behindertengerecht, nachgewiesen werden.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Brandschutz, Abstandsflächenrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Der Stadt Kelheim liegen die Nachbarunterschriften zum Teil vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a BauNVO

in einem Besonderen Wohngebiet (WB) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege sind am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen da der geplante Neubau sich innerhalb des denkmalgeschützten Bereichs Altstadtensemble Kelheim sowie eines Bodendenkmales befindet.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei Errichtung des Gebäudes ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge o. ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Dem geplanten Bauvorhaben wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/12 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsplatz) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:
- Bauantrag 3x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 13	**Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 667/3 der Gemarkung Kelheimwinzer (Geierstraße)** Beschluss-Nr. 201 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 667/3 der Gemarkung Kelheimwinzer (Geierstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße" vom 24.06.1993 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Es widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Einzelhaus - Doppelhaus**
  Errichtung eines Einzelhauses anstelle eines Doppelhauses;

- **Überschreitung der Baugrenzen**
  die geplante Garage befindet sich außerhalb des Baufensters

Der Antragsteller beabsichtigt anstatt eines Doppelhauses ein Einfamilienhaus zu bauen. Das Grundstück würde sich dafür anbieten.
Bei Errichtung eines Doppelhauses müsste die westliche Grundstückshälfte durchfahren werden um die östliche Garage zu erreichen, das Aus- bzw. Einparken bei dieser Garage müsste rückwärts erfolgen. Ein Doppelhaus würde natürlich auch mehr Immissionsbelastung für die Grundstücke mit der Fl. Nr. 667/4 und 667/5 bedeuten.

Abgesehen davon, dass der Bauherrn beabsichtigt anstatt eines Doppelhauses ein Einzelhaus zu errichten, würde dieses dem Bebauungsplan entsprechend geplant werden.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Grenzbebauung, Abstandsflächenrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften für den Antrag auf Vorbescheid liegen nicht vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,50 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei Errichtung der Garage ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge o. ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Die erforderlichen Stellplätze sind vom Bauherrn entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:
- Antrag auf Vorbescheid 3x
- Planen und Bauen
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 14	**Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses (4 Wohneinheiten) auf dem Grundstück Fl.Nr. 14/2 der Gemarkung Affecking (Bauernweg)** Beschluss-Nr. 202 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses (4 Wohneinheiten) auf dem Grundstück Fl. Nr. 14/2 der Gemarkung Affecking (Bauernweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 „Pechlerbergstraße-Bauernweg-Bergstraße vom 04.10.1984 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Maß der baulichen Nutzung**
  lt. BBP ist ein Maß der baulichen Nutzung von II zulässig, geplant ist die Errichtung des Gebäudes mit einem Maß der baulichen Nutzung von II+D (Dachgeschoß wird teilweise als Speicher und als Studio, erweiterter Wohnraum der Wohnung 3, genutzt);

- **Baugrenze**
  Überschreitung der Baufensters mit dem Carport in Richtung Osten um ca. 46 m²;

- **Dachform Carport**
  Garagen und Nebengebäude (Carport) sind in der Dachform dem Hauptgebäude anzupassen, lt. BBP wäre der Carport mit einem Satteldach zu errichten, geplant ist der Carport mit einem Pultdach;

- **Dachdeckung Carport**
  lt. BBP ist eine Eindeckung mit dunkelbraunen oder roten Pfannen zulässig, geplant ist das Dach mit Blech einzudecken;

Bei den 4 geplanten Wohnungen, die jeweils eine Größe zwischen 40 m² und 120 m² haben, müssen laut Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim pro Wohnung 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden, dies wären 6 Stellplätze. Laut beiliegenden Stellplatznachweis werden durch den Bauherrn 8 Stellplätze errichtet, davon werden 2 Stellplätze als Besucherstellplätze ausgewiesen.

Obwohl im Bebauungsplan keine Reglementierung der Wohneinheiten getroffen wurde, besteht diese Siedlung überwiegend aus Einfamilienhäusern. Lediglich ein bereits gebautes bzw. ein beantragtes und mittlerweile genehmigtes Gebäude mit 4 Wohneinheiten im Bereich der Bergstraße befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes. Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Der Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim hat dies zwar baurechtlich nicht zu werten, möchte aber dennoch darauf hinweisen, dass die Bebauung mit 4 Wohneinheiten, die durchaus genehmigungswürdig ist, ein Problem mit parkenden Kraftfahrzeugen im Bauernweg mit sich bringen wird.

Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Nachbarrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,50 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen Stellplätze sind vom Bauherrn entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen. Für das Bauvorhaben werden vom Bauherrn 8 Stellplätze nachgewiesen. Das Landratsamt Kelheim als Bauaufsichtsbehörde wird gebeten an Hand der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim zu überprüfen ob die Stellplatzanzahl ausreichend nachgewiesen ist.

Der Bauwerber wird auf den Grünordnungsplan und die darin festgelegte Pflanzungsbindung hingewiesen.

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.
Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 27/57 (Bauernweg) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:
- Antrag auf Vorbescheid 3 x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;** **a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB** **b) Billigung für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Überschrift

Überschrift

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beschluss-Nr. 203

Kenntnisnahme:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01 vom 28.03.2019 mit Begründung mit Anlagen und Umweltbericht vom 28.03.2019 lag in der Zeit vom 21.04.2020 bis 29.05.2020 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01 vom 28.03.2019 mit Begründung mit Anlagen und Umweltbericht vom 28.03.2019 wurde mit Bekanntmachung vom 09.04.2020 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 07.04.2020 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01, jeweils eine Ausfertigung der Begründung mit Anlagen und Umweltbericht sowie eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 09.04.2020 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01, wird im Regelverfahren durchgeführt. Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim durch ein Deckblatt Nr. 27 im Parallelverfahren geändert.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:
1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG

8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk AG
10. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
11. Kreisjugendring
12. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
13. Vodafone-Kabel Deutschland GmbH
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
17. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal
22 Landratsamt Kelheim – Abt Abfallrecht staatlich
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
25. Kreisheimatpfleger
26. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
27. Regionaler Planungsverband Region 11
28. Stadt Kelheim – Bauverwaltung
29. Stadt Kelheim – Hochbau/Tiefbau
30. Stadt Kelheim – Ordnungsamt
31. Stadtwerke Kelheim
32. Staatliches Bauamt Landshut
33. Wasserwirtschaftsamt Landshut
34. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
35. Markt Bad Abbach
36. Gemeinde Saal a. d. Donau
37. Gemeinde Ihrlerstein
38. Stadt Riedenburg
39. Stadt Abensberg
40. Stadt Neustadt a. d. Donau
41. Gemeinde Sinzing

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:
1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
2. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
3. Deutsche Post AG
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
5. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
6. Kreisjugendring
7. Landesbund für Vogelschutz
8. Stadt Kelheim - Hochbau/Tiefbau
9. Stadt Kelheim – Bauverwaltung
10. Staatliches Bauamt Landshut
11. Markt Bad Abbach
12. Gemeinde Saal a. d. Donau
13. Stadt Riedenburg
14. Gemeinde Ihrlerstein
15. Stadt Neustadt
16. Stadt Abensberg
17. Gemeinde Sinzing

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme ohne Einwendungen und Hinweise abgegeben:

1. Bayerischer Bauernverband
2. Bayerisches Landesamt für Umwelt
3. Bayernwerk Netz GmbH
4. Kreisheimatpfleger
5. Regionaler Planungsverband
6. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Städtebau
7. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Naturschutz
8. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
9. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Straßenverkehrsrecht
10. Stadt Kelheim, Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme mit Einwendungen und Hinweise abgegeben:

1. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
2. Landratsamt Kelheim – Fachstelle staatliches Abfallrecht
3. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Wasserrecht
4. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Bauplanungsrecht
5. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Kreisstraßenverwaltung
6. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Gesundheitsabteilung
7. Landratsamt Kelheim – Fachstelle kommunales Abfallrecht
8. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Immissionsschutz
9. Wasserwirtschaftsamt Landshut
10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
11. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
12. Stadtwerke Kelheim
13. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben 2 Personen Planeinsicht genommen. Einwendungen wurden von einer Familie eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Verteiler:

- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 88 „Röte-Erweiterung" D 01
- Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Baugenehmigungsbehörde,
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.2	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung** Beschluss-Nr. 204 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.05.2020 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt den genannten Bebauungsplan zu ändern, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung in Kelheimwinzer zu schaffen. Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 02.08.2020 dargelegt, dass Erfordernisse der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehen. Diese Bewertung gilt weiterhin.

Es ist jedoch kritisch anzumerken, dass in den Planunterlagen – trotz der Zielgröße von 500 bzw. 588 zusätzlichen Bewohnern (S. 9 Begründung bzw. S. 32 Begründung Bebauungsplan) keinerlei Auseinandersetzung mit dem Bedarf erfolgt ist. In den Unterlagen wird zwar das landesplanerische Erfordernis LEP 3.1 (Grundsatz) angesprochen, wonach die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit diesem Grundsatz erfolgt dann aber nicht. Insofern hat die Planung ein nicht unerhebliches Begründungsdefizit.

Nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ist in Kelheim seit Jahren eine steigende Bevölkerungszahl festzustellen. So war beispielsweise im Zeitraum von 2009 bis 2018 ein Bevölkerungszuwachs von rund 8 % zu verzeichnen (https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik kommunal/2019/09273137.pdf). Auch in Zukunft kann nach der Bevölkerungsvorausberechnung mit einem Zuwachs gerechnet werden (https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet bevoelkerung/demographischer wandel/demographische profile/09273137.pdf). So wird der Zuwachs von 2017 bis 2037 rund 5 % betragen, was rund 900 Einwohnern entspricht. Insofern ist nicht unplausibel, dass in Kelheim weitere Wohnbaugebiete benötigt werden.

Zu berücksichtigen ist auch, dass mit dem Bevölkerungszuwachs auch eine erhebliche Verschiebung innerhalb der Altersgruppen einhergehen wird. Im genannten Zeitraum soll die Gruppe der 65-Jährigen oder älteren Bürger um 37,3% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18- bis unter 40-Jährigen („Junge Familien") soll hingegen um rund -9,2% abnehmen. Vor dem

Hintergrund der zu erwartenden Altersstruktur stellt sich die Frage, ob ein Planungskonzept, das schwerpunktmäßig auf Einzel- und Doppelhausbebauung setzt, den Wohnbedürfnissen einer alternden Gesellschaft gerecht werden (steigender Bedarf von barrierefreiem Wohnraum und kleineren Einheiten (z. B. verwitwete Senioren) und der zunehmende Wohnungsbedarf (steigende Zahl der Haushalte (z. B. Singles oder Alleinerziehende gedeckt werden kann. Immerhin sind auch Teile des Plangebietes für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Stadt Kelheim ist daher gut beraten, rechtzeitig auf diese Entwicklungen zu reagieren und vor allem die veränderten Bedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt, die mit dem demographischen Wandel einhergehen, in den Blick zu nehmen. Das Model „Einfamilienhaus", das im ländlichen Raum sehr häufig anzutreffen ist und auch nach wie vor nachgefragt wird, wird den Anforderungen des demographischen Wandels immer weniger gerecht. Bei zukünftigen Planungen sollte daher nicht nur die zahlenmäßige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Veränderungen des Altersaufbaus und die sich ändernden Wohnbedürfnisse von wachsenden Bevölkerungsgruppen mehr in den Blick genommen werden (vgl. LEP 3.1).

Positiv ist zu werten, dass das Baugebiet in bis zu 6 Abschnitten umgesetzt werden soll. Dies ist Voraussetzung, dass das Baugebiet Stück für Stück entwickelt werden kann, ohne dass größere Baulücken entstehen. Dies setzt aber auch voraus, dass die späteren Abschnitte erst dann freigegeben werden, wenn die vorherigen ohne größere Baulücken und Spekulationsflächen umgesetzt sind. Aus den Unterlagen wird aber nicht klar, ob eine solche zeitliche Abfolge tatsächlich geplant und rechtlich fixiert ist.

Zusammenfassung:
Aus hiesiger Sicht ist aufgrund der abgelaufenen und zu erwartenden Bevölkerungszunahme anzunehmen, dass die Planung bedarfsgerecht im Sinne des LEP ist. Die Planunterlagen sollten diesbezüglich aber überarbeitet werden, weil sich dies nicht aus denselben ergibt.

Es bleibt zu hoffen, dass mit dem Deckblatt die seit zwei Jahrzehnten vorhandenen Baurechte in eine solche Form gegossen werden, dass das Baugebiet zeitnah und ohne größere Lücken zweckentsprechend genutzt werden kann und auch die aus dem demographischen Wandel resultierende geänderte Bedürfnislage auf dem Wohnungsmarkt bedient werden kann.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Zusammenfassend bestätigt die Fachstelle in ihrer Stellungnahme, dass die Planung aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung aufgrund der abgelaufenen und zu erwartenden Bevölkerungszunahme im Stadtgebiet Kelheim bedarfsgerecht im Sinne des LEP ist.

Eine Überarbeitung der Planunterlagen, insbesondere der Begründung zum Bebauungsplan bezüglich des Bedarfes und der Bedienung des Marktes ist jedoch erforderlich und wird wie folgt erfolgen.

Die Nrn. 3.3 der Begründung (S. 9) und 12 (S. 32) werden wie folgt überarbeitet:

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen bei der Stadt Kelheim notwendig und dringend geboten. Derzeit kann die Stadt Kelheim dem Markt kein einziges Grundstück für eine Wohnbebauung zur Verfügung stellen und zeitgleich liegen der Stadt über 115 Anfragen für ein Baugrundstück vor. Bei der überwiegenden Anzahl der anfragenden Personen handelt es sich um Personen die der Gruppe der 18- bis 40 Jährigen („Junge Familien") zuzuordnen sind. Das bedeutet, dass vor allem von dieser Personengruppe derzeit in Kelheim ein verstärktes Interesse und eine verstärkte Nachfrage an Wohnbauland vorhanden ist. Auch ist nach regelmäßiger Befragung der Bauplatzsuchenden festzustellen, dass das klassische Einfamilienhaus das mit Abstand begehrteste Bauobjekt ist. Ergänzend sei hier angeführt, dass es durch verschiedene in der Vergangenheit durchgeführte Bauleitplanverfahren und ausgeführte Baumaßnahmen, sowie noch in der Zukunft anstehende Planungen, zu einer sehr guten Versorgungssituation mit überwiegend barrierefreiem Wohnraum in Form von größeren und kleineren Wohnungen in Kelheim gekommen ist und weiterhin kommen wird. Derzeit werden in Kelheim ca. 150 Wohnungen in den verschiedensten Größen gebaut, weitere sind in der Zukunft in Planung. Währenddessen klafft die Nachfrage und das Angebot an Einzelhaus-/Doppelhausbauplätzen groß auseinander, da die Nachfrage hier riesig ist, das Angebot jedoch fast gegen null geht.

Auch an anderen angrenzenden Standorten ist gegenwärtig eine fehlende Verfügbarkeit von Einfamilienhaus- und Doppelhausbauplätzen auf dem Markt festzustellen, da vorhandene baureife Grundstücke von den Eigentümern dem Markt nicht zur Verfügung gestellt werden. Dies betrifft unter anderem die gegenwärtig bestehenden Baugebiete „Auf der Röte" und „An der Kirche (neu).

Die sich aktuell in Planung befindliche Entwicklung des Standortes Sandfeld Neu I lässt auf Grund der geringen Anzahl von möglichen Baugrundstücken (max. 4 EFH und 4 DHH), auch nur eine geringfügige Verbesserung der Bauplatzsituation erwarten.
In der Stadt Kelheim besteht deswegen gegenwärtig dringend weiterer Handlungsbedarf, insbesondere an der Entwicklung von kostengünstigem Bauland in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Doppelhäusern, wie dies hier durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01, erfolgt.

Diese Situation kann von der Stadt Kelheim am geplanten Standort durch die gegenständliche Planung deutlich verbessert werden. Die geschaffenen Bauplätze werden nach Kenntnis der Stadt Kelheim von den Grundstückseigentümern im Bebauungsplangebiet und somit Teilnehmern am derzeit laufenden Umlegungsverfahren dringend benötigt, da hier bei vielen Eigentümern ein Generationenwechsel ansteht und die nachfolgende Generation dringenden Baubedarf zur Gründung eigener Hausstände hat. Außerdem haben einige andere Grundstückseigentümer in persönlichen Gesprächen mit der Stadt Kelheim bereits angekündigt, die Baugrundstücke sofort nach Abschluss des Umlegungsverfahrens bauwilligen jungen Familien zur möglichst schnellen Bebauung zur Verfügung zu stellen. Aufgrund dieser Entwicklungen ist auch ohne eine verfügte Bauverpflichtung davon auszugehen dass eine Vielzahl von dringend benötigten Grundstücken dem Markt unverzüglich nach der Bodenordnung zur Verfügung gestellt und nach erfolgter Erschließung auch bebaut werden. Viele der Interessenten, die bei der Stadt Kelheim wegen eines Baugrundstückes angefragt haben, haben auch die Hoffnung ein Grundstück im Baugebiet Röte-Erweiterung zu erwerben, und möglichst schnell ihren Traum eines Eigenheims verwirklichen zu können.

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme auch den Bedarf der Bauleitplanung für die Zukunft, anhand der statistisch nachgewiesenen und weiterhin zu erwartenden stark steigenden Bevölkerungszahl für Kelheim. Weiterhin wird auch wie von der Fachstelle bestätigt, durch den Mix der Bebauungsarten (EFH, DHH, Mehrfamilienhäuser), eine Versorgung aller Bauwilligen und Wohnungssuchenden bedient.

Eine zeitliche Abfolge der Erschließung ist im Bebauungsplan rechtlich nicht fixiert, sie ergibt sich jedoch aus der Situation, dass die Stadt Kelheim, sowie die Versorgungsträger faktisch nicht in der Lage sein werden, das gesamte Baugebiet in einem Zug zu erschließen und somit der tatsächlichen Bebauung freizugeben. Eine Erschließung in mehreren Erschließungsabschnitten ist zum derzeitigen Zeitpunkt aus Kapazitätsgründen unumgänglich. Begonnen soll mit der Erschließung vom bestehenden Baugebiet „Auf der Röte" aus nach Westen.

Nr. 12 Flächenbilanz der Begründung entspricht mit ca. 588 Einwohnern den aktuellen Planungen. Nr. 3.3 der Begründung wird entsprechend darauf angepasst.

Die Regierung von Niederbayern –Höhere Landesplanung- erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
- Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
- Planen und Bauen, Bautechnik 3.1

- Bebauungsplan Nr. 88 „Röte Erweiterung" Deckblatt Nr. 01
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, Regierungsplatz 540, 84028 Landshut
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, staatliches Abfallrecht

Beschluss-Nr. 205

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Für diesen Geltungsbereich besteht zwar kein Altlastenverdacht, jedoch ist wie in der Begründung aufgeführt, das Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen belastet. Diese Altlastenproblematik wurde in der vorgelegten Begründung zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes berücksichtigt.

Hinsichtlich einer Nutzungsänderung ist für die beabsichtigte Folgenutzung zu berücksichtigen, dass durch die hohe deponiespezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser auch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich, im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen, eine entsprechende Schadstoffbelastung aufweisen kann. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist. Auch dies wurde nach derzeitigem Kenntnisstand, in den vorgelegten Unterlagen zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, ausreichend berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:
Die Fachstelle stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass obwohl im Planungsgebiet selbst keine Altlast bekannt ist, es durch eine großflächig bestehende Grundwasserverunreinigung durch umliegende Altlasten, trotzdem auch zu Belastungen oder Verunreinigungen im Planungsgebiet (z. b. durch Aushubmaßnahmen im Grundwasserschwenkungsbereich) kommen kann.

Die Fachstelle bestätigt der Stadt Kelheim aber in ihrer Stellungnahme auch, dass sowohl die bestehenden Grundwasserverunreinigungen als auch die möglichen Verunreinigungen des Oberbodens durch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwenkungsbereich, ausreichend in den Bebauungsplanunterlagen dokumentiert und abgearbeitet ist.

Von Seiten der Stadt Kelheim ist deshalb bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres mehr veranlasst.

Das Landratsamt Kelheim –staatliches Abfallrecht- erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 88 „Röte Erweiterung" Deckblatt Nr. 01
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Staatliches Abfallrecht, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Wasserrecht

Beschluss-Nr. 206

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Wasserrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Wasserrechts
Im weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 1 gilt unsere Stellungnahme vom 06.08.2018 vollinhaltlich weiter.

Auf die gemäß § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG erforderliche Abwägung nach § 1 Abs. 7 WHG wird nochmals ausdrücklich hingewiesen (s. auch Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenereignisse in der Bauleitplanung des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutzes und des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr).

Im Übrigen ist zu den wasserwirtschaftlichen Belangen das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme vom 06.08.2018, dass kein amtlich festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet tangiert wird und somit wasserrechtlich nichts veranlasst ist.

Bezüglich der erforderlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG zur Änderung einer Bauleitplanung innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem wird folgende Abwägung durchgeführt.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, ebenso nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und HQ100.
Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ100, also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau sichergestellt.
Der Geltungsbereich liegt jedoch nahezu vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Der Wasserspiegel liegt dann bei ca. 345,00 m ü. NN. wodurch die Wassertiefe bis zu 2,00 m beträgt. Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen.
Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden.
Angaben zum Grundwasserstand können nicht gegeben werden. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden.
Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine belastbare Einschätzung, ob die Tiefgeschosse im Grundwasserschwankungsbereich liegen und damit fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden sollten, kann nicht getroffen werden.

Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt.

Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Etwaige Hochwasserschutzanlagen befinden sich entlang der Donau, jedoch nicht im Geltungsbereich oder in dessen unmittelbaren Umgebung. Eine Behinderung dieser findet durch das Vorhaben nicht statt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann am Standort selbst erfolgen; hierbei stehen ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung.

Im Falle eines Hochwassers ist durch den genannten Wasserspiegel von 345,00 m ü. NN. mit eindringendem Wasser bis zum Erdgeschoss zu rechnen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden.

Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Die meisten Trafostationen wurden außerhalb der Gefahrenflächen positioniert. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Kultureinrichtungen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht betroffen.

Abschließend kann folgendes beurteilt werden:
Durch die oben genannten Erkenntnisse beim vorliegenden Vorhaben und durch die im Bebauungsplan getätigten Festsetzungen und Hinweise, kann eine Bebauung des Planungsgebietes entsprechend des Entwurfs durchgeführt werden.

Die Aussagen zum Hochwasserschutz in der Planung werden im Ergebnis an die Anforderungen der Handlungsempfehlung des WWA, „Hochwasserschutz in der Bauleitplanung" angeglichen und die Festsetzungen durch Text, die Hinweise sowie die Aussagen in der Begründung entsprechend geändert bzw. umformuliert.

Das Landratsamt Kelheim –Wasserrecht- erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 88 „Röte Erweiterung" Deckblatt Nr. 01
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Wasserrecht, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Bauplanungsrecht

Beschluss-Nr. 207

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Bauplanungsrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 –Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Anmerkung zur Abstandsflächenregelung unter Ziffer 4.2:
Die textlichen Festsetzungen wurden gegenüber der ersten Beteiligung geändert und passen mit Ausnahme der Rechtsgrundlage.

Die Abstandsflächen werden in den Bereichen für die WA-5 und WA-6 nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BauBO möglich, solange nicht auf 0 reduziert wird. In den Festsetzungen ist als Rechtsgrundlage dafür Art. 6 Abs. 3 BayBO angegeben.

Neben den überbaubaren Flächen sind auch festgesetzte Wandhöhen maßgeblich. Art. 6 BayBO ist eine nachbarschützende Vorschrift, die gesunde Wohnverhältnisse bezüglich der Belichtung, Belüftung, Sozialabstand sicherstellen soll. Die Reduzierung der Abstandsflächen schränkt dieses ein. In der Begründung zum Bebauungsplan ist diese Einschränkung nicht entsprechend abgearbeitet. Es wird lediglich die Möglichkeit der Verkürzung festgestellt, jedoch nicht, warum die Einschränkung nachbarschützender Rechte hier vertretbar ist.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass keine Bedenken bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

Auf Grund des Hinweises der Fachstelle auf die hierfür aktuell geltende Rechtgrundlage für die Verkürzung der Abstandsflächen, wird bei der textlichen Festsetzung Nr. 4.2.1 die Rechtsgrundlage geändert.

Die Begründung Nr. 6.4 wird ebenfalls überarbeitet. Auch hier werden die Aussagen auf die betreffende Rechtsgrundlage ausgerichtet und entsprechend erläutert.

Weiterhin wird die Begründung unter Nr. 6.4 bezüglich einer erforderlichen Begründung ergänzt.

Das Landratsamt Kelheim –Bauplanungsrecht- erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 88 „Röte Erweiterung" Deckblatt Nr. 01
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Bauplanungsrecht, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.6	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Kreisstraßenverwaltung**
	Beschluss-Nr. 208
	Entscheidungsergebnis: Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Kreisstraßenverwaltung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange der Kreisstraßenverwaltung

Gegen die oben genannten Änderungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der nachfolgenden Bestimmungen keine Einwände.

Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße KEH 38 erfolgt mittels eines Kreisverkehrsplatzes. Die Kosten sind von der Stadt Kelheim zu tragen.
Beim Neubau der Kreisstraße wurde bereits die Fahrbahn für eine Abbiegespur verbreitert.

Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr entstehen, sind der Stadt Kelheim bekannt. Etwaige Ansprüche, Forderungen gegenüber dem Landkreis Kelheim werden unwiderruflich ausgeschlossen.

Die neu zu erstellende Lärmschutzwand ist auf Kosten der Stadt Kelheim zu errichten. Die Baulast und die Unterhaltslast dafür liegen ebenfalls bei der Stadt.

Vor Baubeginn sind die Pläne für Kreisverkehrsplatz auf der Kreisstraße KEH 38 der Tiefbauleitung des Landratsamtes Kelheim zur Zustimmung vorzulegen.
Notwendige Änderungen hat die Stadt Kelheim zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass keine Einwände bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes bestehen, wenn die genannten Bedingungen eingehalten werden.

Zu den einzelnen Bedingungen wird folgendes ausgeführt:
Die Kosten für die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes sind von der Stadt Kelheim als Verursacher der Planung zu tragen. Dies ist bekannt und wurde bereits im persönlichen Gespräch mit der Kreisstraßenverwaltung abgestimmt.

Bezüglich der Emissionen und Immissionen wird auf die von der Stadt Kelheim beauftragte schalltechnische Begutachtung verwiesen. Hier wurde der Sachverhalt ausführlich ausgeführt. Auch die Errichtung der neu zu errichtenden notwendigen Lärmschutzwand ist darin geregelt. Die Kosten hierfür, sowie die Kosten für Bau- und Unterhaltslast sind von der Stadt Kelheim zu tragen.

Die Pläne für den Kreisverkehrsplatz auf der KEH 38 werden zu gegebener Zeit rechtzeitig mit der Tiefbauleitung des Landratsamtes Kelheim abgestimmt und der Fachstelle zur Zustimmung vorgelegt.

Das Landratsamt Kelheim -Kreisstraßenverwaltung- erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 88 „Röte Erweiterung" Deckblatt Nr. 01
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Kreisstraßenverwaltung, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.7	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Gesundheitsabteilung**
	Beschluss-Nr. 209
	Entscheidungsergebnis: Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Gesundheitsabteilung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange der Gesundheitsabteilung
Aus hygienischer Sicht sind von Seiten des Gesundheitsamtes seit der letzten Stellungnahme keine hygienischen Änderungen aufgetreten. Es wird auf die Stellungnahme vom 06.08.2020 verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass sie auf ihre Stellungnahme vom 06.08.2018 verweist, weil seit diesem Zeitpunkt keine Änderungen aus hygienischer Sicht eingetreten sind.

Auch in der Stellungnahme vom 06.08.2018 bringt die Fachstelle keine Einwände vor, sondern sie verweist lediglich auf die bestehende Ver- und Entsorgungssituation, sowie auf die Altlastensituation in diesem Bereich.

Von Seiten der Stadt Kelheim ist deshalb bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres mehr veranlasst.

Das Landratsamt Kelheim -Gesundheitsabteilung- erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 88 „Röte Erweiterung" Deckblatt Nr. 01
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Gesundheitsabteilung, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.8	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, kommunales Abfallrecht** Beschluss-Nr. 210 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, kommunales Abfallrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des kommunalen Abfallrechts
Die Empfehlungen und Hinweise unserer vorangegangenen Stellungnahme wurden textlich berücksichtigt und sind nur teilweise in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Auf der Hauptverbindungsstraße zwischen Kreisverkehr Umgehungsstraße und Kreisverkehr Kelheimwinzerstraße ist die geforderte Mindest-Durchfahrtsbreite von 3,55 m (DGUV 214-033) nicht gegeben. Bei der geplanten Baumreihe in der Mitte der Verbindungsstraße – wie auch grundsätzlich bei allen Baumpflanzungen im ganzen Baugebiet – ist dauerhaft eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand zu gewährleisten.

Vorsorglich weisen wir noch auf folgendes hin:

Der Planungsabschnitt WA-6 ist für Müllfahrzeuge nicht anfahrbar (Privatweg, Stichstraße ohne Wendemöglichkeit). Dort sind – im Gegensatz zum östlichen Bereich (Stichstraße) – keine Sammelplätze für Müllgefäße berücksichtigt bzw. eingeplant worden.

Der Planungsabschnitt WA-5 ist für im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge nicht komplett anfahrbar. Die Zufahrten verfügen zwar über eine Breite von jeweils 4 m werden allerdings in ihrem weiteren Verlauf durch die angelegten Parkplätze in den Kurvenradien verengt und auf eine Fahrbahnbreite von 2,50 m reduziert. Auch dort sind die an anfahrbaren Stellen Sammelplätze in ausreichender Größe einzuplanen.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

An der geplanten Straßenbreite von 3,25 auf der Hauptverbindungsstraße zwischen Kreisverkehr Umgehungsstraße und Kreisverkehr Kelheimwinzerstraße, sowie auf der die Breite von 2,25 m für den Geh- und Radweg und 2 m für die Bepflanzung wird festgehalten. Eine Verbreiterung der Straße auf 3,55 m ist aufgrund fehlender Grundstücksfläche nicht möglich. Die von der Fachstelle geforderte Mindest-Durchfahrtsbreite von 3,55 m (DGUV 214-033) ist laut dieser Vorschrift aufgeteilt in Straße 2,55 m, sowie ein seitlicher Sicherheitsabstand von jeweils 0,5 m. Da aber eine Arbeit der Müllfahrzeuge in Richtung der Bepflanzung nicht erfolgen wird bzw. auch nicht notwendig ist, kann hier auf diesen Mindestabstand verzichtet werden. Die Arbeit der Müllfahrzeuge wird ausschließlich in Richtung des Geh- und Radweges erfolgen, welcher durch eine Breite von 2,25 ausreichend Arbeitsraum mit Sicherheitsabstand im WA 5 und WA 6 bietet.

Nichtsdestotrotz wird die Stadt Kelheim als Straßenbaulastträgerin im Zuge der laufenden Pflege und Unterhaltsarbeiten die geforderte lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand gewährleisten.

In den Gebieten WA 5 und WA 6 werden noch Müllsammelplätze eingeplant.

Das Landratsamt Kelheim –kommunales Abfallrecht- erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 88 „Röte Erweiterung" Deckblatt Nr. 01
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, kommunales Abfallrecht, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Immissionsschutz

Beschluss-Nr. 211

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Immissionsschutzes
Die Stadt Kelheim plant die Änderung des Bebauungsplanes „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 1. Der Geltungsbereich der Parzellen beinhaltet insgesamt sechs Baufenster (WA 1 bis WA 6), die sich wiederrum in 113 Parzellen gliedern. Auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 06.08.2018 wird verwiesen.

Inzwischen wurde das schalltechnische Gutachten (neu: Projekt Nr. KEH-2459-02/2459-02_E02.docx vom 13.04.2020 des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, vormals hoock farny) überarbeitet. Im Gutachten wurden neben den Lärmimmissionen, welche durch die Kreisstraße KEH 38 und der Kelheimwinzerstraße verursacht werden, nun auch die Lärmimmissionen der entstehenden Durchfahrtsstraße sowie der geplanten Kreisverkehre berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet durch die Verkehrslärmimmissionen eingehalten werden können. Überschreitungen der Orientierungswerte/Grenzwerte sind lediglich bei Nutzung der ersten Baureihen im Norden und Süden zu erwarten. Um einem ausreichenden Schallschutz Rechnung zu tragen, sollen aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) umgesetzt Wohnungsgrundrisse betroffener Nutzungen schalltechnisch günstig organisiert werden. Im Einzelfall soll der Schallschutz durch passive Maßnahmen gewährleistet werden. Eine detaillierte Auflistung der umzusetzenden Maßnahmen kann der Begutachtung entnommen werden.

Aus fachlicher Sicht ist festzustellen, dass die Stadt Kelheim sämtliche vertretbaren Schallschutzmaßnahmen prüfen lassen und überwiegend berücksichtigt hat. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Begründung sowie in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Parzellen, die erst nach Stilllegung des Fuhrunternehmens bebaut werden dürfen ist sicherzustellen, dass nicht nur der Betrieb des Fuhrunternehmens eingestellt worden ist, sondern auch auf die Genehmigung verzichtet wird.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass die Stadt Kelheim sämtliche vertretbaren Schallschutzmaßnahmen prüfen lassen und überwiegend berücksichtigt hat. Außerdem wurden die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen in die Begründung sowie in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Von der Fachstelle werden somit keine weiteren Anforderungen an die Planung gestellt.

Bezüglich des Betriebes des Fuhrunternehmens in der Nachbarschaft zum WA 6, wird zu gegebener Zeit Kontakt mit ihm aufgenommen und die Details der Einstellung der gewerblichen Nutzung sowie eines Verzichtes auf eine etwaige Genehmigung besprochen.

Das Landratsamt Kelheim –Immissionsschutz- erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 88 „Röte Erweiterung" Deckblatt Nr. 01
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Beschluss-Nr. 212

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 27.05.2020 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Niederschlagswasserbeseitigung
Bei der vom Fachbüro für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser durchgeführten Baugrunderkundung wurden versickerungsfähige Böden festgestellt. Darauf aufbauend wurde Anfang April 2020 mit dem Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim (ZV) folgender Grundsatz zur Niederschlagswasserbeseitigung abgestimmt: Die Straßenflächen werden an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Auf den übrigen (privaten Bau-) Flächen soll das Niederschlagswasser versickert werden.

Laut der Begründung wird noch eine detaillierte Entwässerungsplanung auf Ebene der Erschließungsplanung durch den ZV durchgeführt. Wir bitten um weitere Abstimmung der Entwässerungsplanung mit uns

2. Hochwasserrisikomanagement
Unsere Ausführungen in der Stellungnahme vom 02.08.2018 zum Vorentwurf gelten weiterhin und sollten beachtet werden.

Zwischenzeitlich hat im Jahr 2019 das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz eine Arbeitshilfe „Hochwasser-und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" herausgegeben, deren Anwendung wir empfehlen. Diese Arbeitshilfe soll Gemeinden und ihren Planern bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken unterstützen. So werden z. B. konkrete Strategien und Festsetzungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie den ermittelten Hochwassergefahren im Rahmen der Bauleitplanung begegnet werden kann.

3. Altlasten
Die in der Begründung in Abschnitt 7.2.3 aufgeführten Hinweise zur Grundwassernutzung hinsichtlich der Grundwasserverunreinigung sollten unter Nr. 11 der textlichen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Formulierungsvorschlag (mit Änderung des letzten Satzes):

„Auf eine Nutzung des Grundwassers in jeglicher Form (z. B. Bauwasserhaltung, Brauchwasser, Gartenbewässerung) sollte verzichtet werden, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer großflächigen deponiespezifischen Schadstoffbelastung des Grundwassers zu rechnen ist. Falls dennoch eine Grundwassernutzung angestrebt wird, sind vor einer Nutzung analytische Untersuchungen der Grundwasserbeschaffenheit erforderlich und die erforderlichen Genehmigungen beim Landratsamt Kelheim einzuholen. Grundsätzlich unproblematisch ist eine Grundwassernutzung in einem geschlossenen Kreislauf (z. B. Grundwasserwärmepumpe), die aber ebenfalls einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf."

Wir empfehlen ferner die Aufnahme folgender Festsetzung durch Text, um die notwendige Beachtung zu erreichen:

„Die vorhandenen Grundwassermessstellen (siehe Planzeichen) sind funktionsfähig und jederzeit zugänglich sowie bepobbar zu halten"

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Zu 1. Niederschlagswasserbeseitigung:
Laut den bisher erarbeiteten Bodenvoruntersuchungen hinsichtlich der Untergrundverhältnisse kann das Niederschlagswasser voraussichtlich vollständig am Standort versickert werden. Entsprechende Festsetzungen sind in der Planung berücksichtigt.

Zusätzlich wird jedoch ein Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation in der Kelheimwinzerstraße ermöglicht, um bei entsprechenden Starkregenereignissen einen Ablauf zu gewährleisten, da ansonsten ein Rückstauf in die privaten Grundstücksflächen entstehen kann.

Im Ergebnis wird diesbezüglich auf die im Detail noch auszuarbeitenden Erschließungs- und Entwässerungsplanung in den nachgeordneten Verfahren verwiesen. Details werden dann auf dieser Planungsebene in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erarbeitet.

Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim erhält nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung der Bebauungsplanunterlagen und wird auch im Rahmen des laufenden Verfahrens auf die weitere Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Landshut an der Entwässerungsplanung hingewiesen.

Zu 2. Hochwasserrisikomanagement:
Bezüglich der erforderlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG zur Änderung einer Bauleitplanung innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem wird folgende Abwägung durchgeführt.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, ebenso nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und HQ100.
Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ100, also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau sichergestellt.
Der Geltungsbereich liegt jedoch nahezu vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Der Wasserspiegel liegt dann bei ca. 345,00 m ü. NN. wodurch die Wassertiefe bis zu 2,00 m beträgt. Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen.
Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden.
Angaben zum Grundwasserstand können nicht gegeben werden. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine belastbare Einschätzung, ob die Tiefgeschosse im Grundwasserschwankungsbereich liegen und damit fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden sollten, kann nicht getroffen werden.

Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt.

Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Etwaige Hochwasserschutzanlagen befinden sich entlang der Donau, jedoch nicht im Geltungsbereich oder in dessen unmittelbaren Umgebung. Eine Behinderung dieser findet durch das Vorhaben nicht statt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann am Standort selbst erfolgen; hierbei stehen ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung.

Im Falle eines Hochwassers ist durch den genannten Wasserspiegel von 345,00 m ü. NN. mit eindringendem Wasser bis zum Erdgeschoss zu rechnen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden.

Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Die meisten Trafostationen wurden außerhalb der Gefahrenflächen positioniert. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Kultureinrichtungen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht betroffen.

Abschließend kann folgendes beurteilt werden:
Durch die oben genannten Erkenntnisse beim vorliegenden Vorhaben und durch die im Bebauungsplan getätigten Festsetzungen und Hinweise, kann eine Bebauung des Planungsgebietes entsprechend des Entwurfs durchgeführt werden.

Die Aussagen zum Hochwasserschutz in der Planung werden im Ergebnis an die Anforderungen der Handlungsempfehlung des WWA, „Hochwasserschutz in der Bauleitplanung" angeglichen und die Festsetzungen durch Text, die Hinweise sowie die Aussagen in der Begründung entsprechend geändert bzw. umformuliert.

Zu 3. Altlasten
Der textliche Hinweis Nr. 11 im Bebauungsplan wird durch Änderung des letzten Satzes wie folgt geändert und ergänzt:

„Auf eine Nutzung des Grundwassers in jeglicher Form (z. B. Bauwasserhaltung, Brauchwasser, Gartenbewässerung) sollte verzichtet werden, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer großflächigen deponiespezifischen Schadstoffbelastung des Grundwassers zu rechnen ist. Falls dennoch eine Grundwassernutzung angestrebt wird, sind vor einer Nutzung analytische Untersuchungen der Grundwasserbeschaffenheit erforderlich und die erforderlichen Genehmigungen beim Landratsamt Kelheim einzuholen. Grundsätzlich unproblematisch ist eine Grundwassernutzung in einem geschlossenen Kreislauf (z. B. Grundwasserwärmepumpe), die aber ebenfalls einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf."

Bezüglich der Anregung der Fachstelle zu den vorhandenen Grundwassermessstellen, wird neben dem Planzeichen bei den „Hinweisen durch Planzeichen" im Bebauungsplan folgende textliche Ergänzung aufgenommen.

„Die vorhandenen Grundwassermessstellen (siehe Planzeichen) sind funktionsfähig und jederzeit zugänglich sowie beprobbar zu halten"

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 88 „Röte Erweiterung" Deckblatt Nr. 01
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut, Seligenthaler Straße 12, 84034 Landshut
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg

Beschluss-Nr. 213

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben (E-Mai) vom 21.04.2020 wurde vom Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung Abensberg zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

bzgl. der o.g. Bauleitplanung bestehen von Seiten des ADBV Abensberg keine Einwendungen und Bedenken.

Da in dem Planungsgebiet ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt wird, ist zur Festsetzung der Umfangsgrenzen eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Planungsbüro und dem ADBV Abensberg erforderlich.

Schritt 1: Abgabe der Koordinatenwerte der Umfangsgrenzen (Planung) im UTM-System durch Komplan an das ADBV Abensberg.

Schritt 2: Überprüfung der Umfangsgrenzen (bestehende Punkte; neue Punkte) durch das ADBV Abensberg vor Ort.

Schritt 3: Mitteilung etwaiger Koordinatenänderungen durch das ADBV Abensberg an Komplan.

Danach dürfen die Koordinatenwerte der Umfangsgrenzen nicht mehr geändert werden.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Ausführungen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen und an das Planungsbüro Komplan mit der Bitte der Übermittlung der Koordinatenwerte an das ADBV Abensberg (Schritt 1) weitergegeben. Diese wurden zwischenzeitlich bereits an das ADBV übermittelt. Das Planungsbüro steht diesbezüglich mit dem ADBV in Kontakt.

Bezüglich der Schritte 2 und 3 ist derzeit von der Stadt Kelheim nichts weiteres veranlasst. Die Stadt Kelheim wird dann zu gegebener Zeit die weitere Bearbeitung des Umlegungsverfahrens beginnen.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 88 „Röte Erweiterung" Deckblatt Nr. 01
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Aventinusplatz 6, 93326 Abensberg
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

Beschluss-Nr. 214

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 11.05.2020 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Hauptsammlers eine Versickerung des Regenwassers möglich. Für das restliche Baugebiet ist eine Baugrunduntersuchung bereits beauftragt. Vorbehaltlich dieser Untersuchung wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung im sog. kleinen Mischsystem erfolgen kann.

- Erlaubt wäre dann das Einleiten von häuslichem Schmutzwasser und anfallendem Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen
- Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke müsste über geeignete „Versickerungsanlagen" versickert werden. Nur ein Notüberlauf dürfte an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden."

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass vorbehaltlich der beauftragten Baugrunduntersuchung von einer gesicherten Entwässerung im Rahmen eines sog. kleinen Mischsystems ausgegangen werden kann.

Dies wird durch die Fachstelle Wasserwirtschaftsamt Landshut so bestätigt.
Die Fachstelle wird gebeten, die weitere Entwässerungsplanung regelmäßig mit der Fachstelle Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.

Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 88 „Röte Erweiterung" Deckblatt Nr. 01
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim, Altmühlstraße 7, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Stadtwerke Kelheim GmbH & CoKG

Beschluss-Nr. 215

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben (E-Mail) vom 23.04.2020 wurde von der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Hallo Herr Schnell,

anbei die Empfangsbestätigung für Röte Erweiterung.

Des Weiteren habe ich festgestellt, dass bei der Röte-Erweiterung eine unserer Trafostationen von der gewünschten Lage her versetzt wurde.
Des Weiteren wurde auch der Wasserzählerschacht (WZ) nicht berücksichtigt, oder ich habe ihn nicht gefunden.

Ich habe Ihnen den alten und neuen Plan hochgeladen: https://cloud.stadtwerke-kelheim.de/s/iSC6c9DpeSkLtGg

Bitte teilen Sie uns mit, wie wir hier weiter fortfahren.

Freundliche Grüße"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Mitteilung der Fachstelle wurde an das Planungsbüro KomPlan weitergegeben. Die Korrekturen des Entwurfes bezüglich der gewünschten Standorte für die Trafostationen und des Wasserzählerschachtes werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Hierzu haben Sie bereits durch ein E-Mail von KomPlan vom 23.04.2020 eine Information erhalten. Wir bitten um nochmalige Überprüfung bei der Auslegung des Entwurfes II.

Die Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG erhalten einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 88 „Röte Erweiterung" Deckblatt Nr. 01
- Fa. KomPlan, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG, Hallstattstraße 15, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Beschluss-Nr. 216

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben (E-Mail) vom 14.05.2020 wurde von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.04.2020.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit Team Neubaugebiete in Verbindung.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:
- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Freundliche Grüße"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen und Hinweise der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren an den Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik – Tiefbau weitergeleitet. Auswirkungen auf die Aufstellung auf das Bauleitplanverfahren haben sie nicht.

Der Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik – Tiefbau wird dann im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebietes und damit verbundener Spartentermine, die Fachstelle bei Bedarf wieder beteiligen.

Die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 88 „Röte Erweiterung" Deckblatt Nr. 01
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg

Beschluss-Nr. 217

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurden vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Das AELF Abensberg erhebt keine Einwände, weist jedoch darauf hin, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die wohnliche Nutzung nicht beeinträchtigt werden darf. Zudem sind Lärm- und Geruchsemissionen aus der guten landwirtschaftlichen Praxis zu tolerieren."

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass sie keine Einwände gegen die Planung erhebt.

Bezüglich des Hinweises auf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, sowie davon ausgehender Emissionen wird ausgeführt, dass im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter den „Hinweisen durch Text" Nr. 13, bereits ausreichende Aussagen und Hinweise für die zukünftigen Bauherren diesbezüglich enthalten sind. Aus diesem Grund ist bezüglich dieses Belanges nichts weiteres mehr veranlasst.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 88 „Röte Erweiterung" Deckblatt Nr. 01
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Adolf-Kolping-Platz 1, 93326 Abensberg
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.16 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme einer Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert)

Beschluss-Nr. 218

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 28.05.2020 und vom 15.06.2020 wurden von einer Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

Schreiben vom 28.05.2020:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir sind Eigentümer der Flurnummern 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer.

Hiermit erheben wir Einwände gegen die Planung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 88 „Röte-Erweiterung". Die Planungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Röte-Erweiterung" haben auch Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Röte-Erweiterung D 01" für unsere Grundstücke.

Falls Sie hier noch nähere Details benötigen, so werden wir diese nachreichen bzw. stehen gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung. Herr Schnell hatte uns bei der Einsicht vor Ort zugesagt, dass wir wg. Einholung weiterer Informationen auch nach dem 29.05.2020 noch etwas vorbringen können.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen"

Schreiben vom 15.06.2020:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie wir Ihnen bereits mit unserem Schreiben vom 28.05.2020 mitgeteilt haben, erheben wir Einwände gegen o. g. Planungen.

Wie Herr Schnell uns bei der Einsicht in die Unterlagen der o. g. Planung mitgeteilt hat, hat das Landratsamt bei der Planung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" die Stadt Kelheim aufgefordert, auch den Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 27 anzupassen. Durch diese geforderte Anpassung des Flächennutzungsplanes Deckblatt Nr. 27 sind auch unsere Grundstücke 461 und 477 Gemarkung Kelheimwinzer betroffen. Wir sehen hier also eine direkte Betroffenheit unsererseits auch durch den Bebauungsplan Nr. 88 Röte-Erweiterung auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans Deckblatt Nr. 27.

Die dreigeschossige Bebauung im westlichen Bereich des Bebauungsplans sowie die nicht berücksichtigte Erschließung der geplanten Wohnbebauung aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans beeinträchtigt die Entwicklungsmöglichkeiten für unsere Grundstücke.

Laut der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Nr. 27 ist auf unseren Grundstücken ein Grünstreifen, eine Straße sowie Wohnbebauung (WA-allgemeines Wohngebiet) geplant. Wir halten hier eine Straße für nicht erforderlich bzw. uns ist nicht ganz klar für was diese gebraucht wird und wir sind auch nicht mit einer Straße und Grünstreifen auf unseren Grundstücken einverstanden.

Uns ist auch nicht klar, wie auf unseren Grundstücken eine Wohnbebauung aussehen soll. Hier wäre maximal eine Wohnbebauung für den Eigenbedarf, gewerbliche Nutzung bzw. eine landwirtschaftliche Nutzung möglich, da es sich hier bekanntlich um eine aufgefüllte Altlastenfläche handelt. Wie wäre dann auf Grund der Auffüllung mit Altlasten eine Erschließung (Kanal usw.). geplant? Wie soll diese bei einem aufgefüllten Grundstück aussehen?

Laut Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros Rupp gibt es auf unserem Grundstück keine Aussage über die Möglichkeit einer höherwertigen Nutzung über Park- und Freizeitanlagen hinaus. Eine Aussage über eine höherwertige Nutzung wäre aber erforderlich bei der angedachten Nutzung als WA. Eine Ausweisung als WA unserer Flächen ist durch den Untersuchungsbericht somit nicht gedeckt und unseres Erachtens somit auch nicht möglich. Laut o. g. Untersuchungsbericht müsste bei Eingriffen in den Boden der anfallende Aushub als Abfall entsorgt werden bzw. bei jeglichen Eingriffen in den Boden eine begleitende Grundwasseruntersuchung durchgeführt werden. Wer würde hier die Kosten übernehmen?

Im Übrigen ist zu beachten, dass nur für unsere Grundstücke als aufgefüllte Flächen (Teil der Altlastenflächen KEH 4.7) in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans u. a. eine Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) angedacht ist.

Für praktisch alle restlichen Flächen der Altlastenfläche 4.7 ist eine Sondernutzung geplant. Wieso nehmen unsere Flächen hier anscheinend eine Sonderstellung ein?
Unseres Erachtens kann die Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht ausschließlich für einen Teilbereich der aufgefüllten Fläche (Altlastenverdachtsfläche 4.7) passieren,

sondern muss für das gesamte Gebiet der Altlastenverdachtsfläche 4.7 erfolgen. Die restlichen Flächen können hier bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht ausgeklammert werden.
Aus dem Flächennutzungsplan muss außerdem ersichtlich sein, welches Ziel die Gemeinde mit Ihrer Planung hat (z. B. Sondergebiet ohne konkrete Zweckbestimmung ist nicht erlaubt).

Was mit dem Grundstück der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) (Flurnummer 458) als das uns östlich anliegende Grundstück – geplant ist, wollte uns Herr Schnell nicht sagen. Auch hierüber müsste es Aussagen uns gegenüber geben, damit wir die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ausreichend beurteilen können. Derzeit ist dort der Gewerbebetrieb Rappl angesiedelt und aus diesem Grund ist dies unseres Erachtens bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch so zu berücksichtigen.

Anscheinend ist geplant, die nicht aufgefüllten Grundstücke (Flurnummern 277 - 281) bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nördlich unserer Grundstücke über unser Grundstück zu erschließen. Herr Schnell wollte bzw. konnte uns hierüber jedoch keine näheren Aussagen erteilen. Er war erst der Ansicht, es würde sich hier um den Nordpfeil handeln. Es müssten aber diese Grundstücke mit geplanter Wohnbebauung auch über die Flächen „Röte-Erweiterung" des Bebauungsplans Nr. 88 mit erschlossen werden. Hier wäre auch interessant, wie der Rückwärtige Bereich der Flurnummer 458 (derzeit Lagerplatz des Gewerbebetriebs Rappl erschlossen werden soll. Falls hier zusätzliche Wohnbebauung angedacht ist, dann hat die Erschließung auch hier über das bereits geplante Straßennetz des Bebauungsplans „Röte-Erweiterung" (bzw. über das Grundstück der Fam. (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) selbst) zu erfolgen und nicht abgetrennt davon was ja auch für die Flurnummern 277-281 gelten soll.

Eine Nutzung als Gewerbefläche bzw. landwirtschaftliche Nutzung muss für unsere Fläche möglich bleiben, da es für die Fläche für eine Möglichkeit der Wohnnutzung keine Aussage gibt und diese auch auf Grund der Bodenverhältnisse wie angedacht nicht sinnvoll bzw. bezahlbar erscheint.

Wir befürchten, dass unsere Fläche letztendlich nur als Puffer- und Grünstreifen bzw. Erschließungsfläche für die derzeit vorhandenen Planungen zur Wohnbebauung herhalten muss. Damit sind wir nicht einverstanden. Wir haben insgesamt Zweifel, dass die derzeitigen Planungen die Entwicklungsmöglichkeiten und Nutzung unserer Grundstücke sehr einschränkt.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Einwendungen und Aussagen der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) werden zur Kenntnis genommen.
Die Stadt Kelheim stellt zur Betroffenheit der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) durch die Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplans Nr. 88 „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01, fest, dass hier keinerlei direkte Betroffenheit durch das Bebauungsplanverfahren vorliegt, da sich die Grundstücke FlNrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) nicht im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes befinden und auch nicht

direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen. Es ist lediglich eine indirekte Betroffenheit, durch die mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes verbundene Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 festzustellen.

Die Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) wünscht als Fazit ihrer ausführlichen Sachverhaltsschilderung, dass ihre Grundstücke FlNrn. 461 und 477 durch die beiden Bauleitplanverfahren unangetastet und in ihrer derzeitigen bauplanungsrechtlichen Nutzbarkeit unverändert bleiben.

Diesem Wunsch der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) wird von Seiten der Stadt Kelheim uneingeschränkt Rechnung getragen. Die Grundstücke werden im Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 27, nicht wie angedacht als Flächen für ein allgemeines Wohngebiet und als Grünflächen dargestellt, sondern sie werden aus dem Änderungsbereich der Flächennutzungsplanfortschreibung herausgenommen (Änderung des Geltungsbereichs) und bleiben, unverändert zum genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim, weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Somit bleiben die beiden Grundstücke FlNrn 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) bauplanungsrechtlich unangetastet. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist somit bauplanungsrechtlich auch für die Zukunft weiterhin möglich.

Ergänzend ist hierzu auszuführen, dass bezüglich des bauplanungsrechtlichen Regelungscharakters des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes festzustellen ist, dass der vorbereitende Bauleitplan lediglich ein Verwaltungsinternum darstellt, der keine Außenwirkung in der Form erzeugt, dass sich daraus konkrete Baurechte oder Nutzungsrechte ergeben. Weiterhin ist es auch nicht erforderlich, in einem Flächennutzungs- und Landschaftsplan konkrete Aussagen über ein Maß der baulichen Nutzung oder über konkrete Erschließungsplanungen zu treffen. Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Durch die Herausnahme der Grundstücke Fl.Nrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) aus dem Geltungsbereich der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und die damit unverändert belassene bauplanungsrechtliche Darstellung der Grundstücke FlNrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim ergeben sich durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 88 „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01, auch keine indirekten Auswirkungen mehr für die Grundstücke Fl.Nrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert).

Die Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 88 „Röte Erweiterung" Deckblatt Nr. 01
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert)
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 15.17 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01
Billigung für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Beschluss-Nr. 219

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01, ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 10.08.2020 durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zu ergänzen. Insbesondere ist hier die Ergänzung der Festsetzungen zum Hochwasserschutz und zu den Starkregenrisiken, die Ergänzung der Aussagen zur Landesplanung, die Änderung der Festsetzung bezüglich der Abstandsflächen sowie die parallel zum Verfahren laufende Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu erwähnen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01, gemäß den §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Stellungnahmen der Fachstellen sind ebenfalls erneut einzuholen.

Beschluss:

Vom Ergebnis der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01 vom 28.03.2019 i. d. F. vom 10.08.2020 wird mit den beschlossenen Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom 10.08.2020 für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB gebilligt.

Der Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01 mit Begründung und Anlagen und Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

Verteiler:
- Planen und Bauen 3.2
- Planen und Bauen 3.1
- Landratsamt –Baugenehmigungsbehörde-
- Fa. KomPlan, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Akt Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 88 D 01
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB** Überschrift **Überschrift**

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16.1	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB** Beschluss-Nr. 220 **Vorberatungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27, (Röte-Erweiterung) vom 29.04.2019 mit Begründung vom 29.04.2019 lag in der Zeit vom 21.04.2020 bis 29.05.2020 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung) vom 29.04.2019 mit Begründung vom 29.04.2019 wurde mit Bekanntmachung vom 09.04.2020 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 07.04.2020 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung) jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 09.04.2020 übersandt.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung) erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan der Stadt Kelheim, Nr. 88 „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01, wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB:

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
11. Kreisjugendring
12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
13. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
17. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
21. Landratsamt Kelheim – Abt. staatliches Abfallrecht
22. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
25. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
26. Regionaler Planungsverband Regensburg Region 11
27. Stadtwerke Kelheim
28. Staatliches Bauamt Landshut
29. Wasserwirtschaftsamt Landshut
30. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

31. Stadt Kelheim – Bauverwaltung
32. Stadt Kelheim – Hochbau/Tiefbau
33. Stadt Kelheim – Ordnungsamt
34. Stadt Abensberg
35. Stadt Neustadt a. d. Donau
36. Markt Bad Abbach
37. Gemeinde Ihrlerstein
38. Gemeinde Saal a. d. Donau
39. Gemeinde Sinzing
40. Stadt Riedenburg

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:
1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
2. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
3. Deutsche Post AG
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
5. Bayernwerk Netz GmbH
6. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
7. Kreisjugendring
8. Landesbund für Vogelschutz
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
10. Landratsamt Kelheim –Abt. Gesundheitswesen
11. Landratsamt Kelheim –Abt. Feuerwehrwesen
12. Landratsamt Kelheim –Abt. Abfallrecht kommunal
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
14. Stadt Kelheim -Hochbau/Tiefbau
15. Stadt Kelheim –Bauverwaltung
16. Stadtwerke Kelheim
17. Staatliches Bauamt Landshut
18. Stadt Riedenburg
19. Markt Bad Abbach
20. Gemeinde Saal a. d. Donau
21 Gemeinde Ihrlerstein
22. Stadt Neustadt
23. Stadt Abensberg
24. Gemeinde Sinzing

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme ohne Einwendungen und Hinweise abgegeben:
1. Bayerischer Bauernverband
2. Bayerisches Landesamt für Umwelt
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
7. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
8. Stadt Kelheim, Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme mit Einwendungen und Hinweise abgegeben:
1. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Staatliches Abfallrecht
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
4. Landratsamt Kelheim – At. Immissionsschutz

5. Wasserwirtschaftsamt Landshut
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
7. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben 2 Personen Planeinsicht genommen. Einwendungen wurden von einer Familie eingereicht.

Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Verteiler:
- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim –Bauaufsichtsbehörde-
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung

Beschluss-Nr. 221

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.05.2020 wurde von der Regierung von Niederbayern zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt den genannten Bebauungsplan zu ändern, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung in Kelheimwinzer zu schaffen. Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 02.08.2020 dargelegt, dass Erfordernisse der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehen. Diese Bewertung gilt weiterhin.

Es ist jedoch kritisch anzumerken, dass in den Planunterlagen – trotz der Zielgröße von 500 bzw. 588 zusätzlichen Bewohnern (S. 9 Begründung bzw. S. 32 Begründung Bebauungsplan) keinerlei Auseinandersetzung mit dem Bedarf erfolgt ist. In den Unterlagen wird zwar das landesplanerische Erfordernis LEP 3.1 (Grundsatz) angesprochen, wonach die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit diesem Grundsatz erfolgt dann aber nicht. Insofern hat die Planung ein nicht unerhebliches Begründungsdefizit.

Nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ist in Kelheim seit Jahren eine steigende Bevölkerungszahl festzustellen. So war beispielsweise im Zeitraum von 2009 bis 2018 ein Bevölkerungszuwachs von rund 8 % zu verzeichnen (https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik kommunal/2019/09273137.pdf). Auch in Zukunft kann nach der Bevölkerungsvorausberechnung mit einem Zuwachs gerechnet werden (https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet bevoelkerung/demographischer wandel/demographische profile/09273137.pdf). So wird der Zuwachs von 2017 bis 2037 rund 5 % betragen, was rund 900 Einwohnern entspricht. Insofern ist nicht unplausibel, dass in Kelheim weitere Wohnbaugebiete benötigt werden.

Zu berücksichtigen ist auch, dass mit dem Bevölkerungszuwachs auch eine erhebliche Verschiebung innerhalb der Altersgruppen einhergehen wird. Im genannten Zeitraum soll die Gruppe der 65-Jährigen oder älteren Bürger um 37,3% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18- bis unter 40-Jährigen („Junge Familien") soll hingegen um rund -9,2% abnehmen. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Altersstruktur stellt sich die Frage, ob ein Planungskonzept, das schwerpunktmäßig auf Einzel- und Doppelhausbebauung setzt, den Wohnbedürfnissen einer alternden Gesellschaft gerecht werden (steigender Bedarf von barrierefreiem Wohnraum und kleineren Einheiten (z. B. verwitwete Senioren) und der zunehmende Wohnungsbedarf (steigende Zahl der Haushalte (z. B. Singles oder Alleinerziehende gedeckt werden kann. Immerhin sind auch Teile des Plangebietes für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Stadt Kelheim ist daher gut beraten, rechtzeitig auf diese Entwicklungen zu reagieren und vor allem die veränderten Bedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt, die mit dem demographischen Wandel einhergehen, in den Blick zu nehmen. Das Model „Einfamilienhaus", das im ländlichen Raum sehr häufig anzutreffen ist und auch nach wie vor nachgefragt wird, wird den Anforderungen des demographischen Wandels immer weniger gerecht. Bei zukünftigen Planungen sollte daher nicht nur die zahlenmäßige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Veränderungen des Altersaufbaus und die sich ändernden Wohnbedürfnisse von wachsenden Bevölkerungsgruppen mehr in den Blick genommen werden (vgl. LEP 3.1).

Positiv ist zu werten, dass das Baugebiet in bis zu 6 Abschnitten umgesetzt werden soll. Dies ist Voraussetzung, dass das Baugebiet Stück für Stück entwickelt werden kann, ohne dass größere Baulücken entstehen. Dies setzt aber auch voraus, dass die späteren Abschnitte erst dann freigegeben werden, wenn die vorherigen ohne größere Baulücken und Spekulationsflächen umgesetzt sind. Aus den Unterlagen wird aber nicht klar, ob eine solche zeitliche Abfolge tatsächlich geplant und rechtlich fixiert ist.

Zusammenfassung:
Aus hiesiger Sicht ist aufgrund der abgelaufenen und zu erwartenden Bevölkerungszunahme anzunehmen, dass die Planung bedarfsgerecht im Sinne des LEP ist. Die Planunterlagen sollten diesbezüglich aber überarbeitet werden, weil sich dies nicht aus denselben ergibt.

Es bleibt zu hoffen, dass mit dem Deckblatt die seit zwei Jahrzehnten vorhandenen Baurechte in eine solche Form gegossen werden, dass das Baugebiet zeitnah und ohne größere Lücken zweckentsprechend genutzt werden kann und auch die aus dem demographischen Wandel resultierende geänderte Bedürfnislage auf dem Wohnungsmarkt bedient werden kann.

Mit freundlichen Grüßen"

Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, <u>wie folgt zu beschließen</u>:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Zusammenfassend bestätigt die Fachstelle in ihrer Stellungnahme, dass die Planung aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung aufgrund der abgelaufenen und zu erwartenden Bevölkerungszunahme im Stadtgebiet Kelheim bedarfsgerecht im Sinne des LEP ist.

Eine Überarbeitung der Planunterlagen, insbesondere der Begründung zum Flächennutzungsplan bezüglich des Bedarfes und der Bedienung des Marktes ist jedoch erforderlich und wird wie folgt erfolgen.

Die Nr. 2 der Begründung (S. 5) wird wie folgt ergänzt.
Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen bei der Stadt Kelheim notwendig und dringend geboten. Derzeit kann die Stadt Kelheim dem Markt kein einziges Grundstück für eine Wohnbebauung zur Verfügung stellen und zeitgleich liegen der Stadt über 115 Anfragen für ein Baugrundstück vor. Bei der überwiegenden Anzahl der anfragenden Personen handelt es sich um Personen die der Gruppe der 18- bis 40 Jährigen („Junge Familien") zuzuordnen sind. Das bedeutet, dass vor allem von dieser Personengruppe derzeit in Kelheim ein verstärktes Interesse und eine verstärkte Nachfrage an Wohnbauland vorhanden ist. Auch ist nach regelmäßiger Befragung der Bauplatzsuchenden festzustellen, dass das klassische Einfamilienhaus das mit Abstand begehrteste Bauobjekt ist. Ergänzend sei hier angeführt, dass es durch verschiedene in der Vergangenheit durchgeführte Bauleitplanverfahren und ausgeführte Baumaßnahmen, sowie noch in der Zukunft anstehende Planungen, zu einer sehr guten Versorgungssituation mit überwiegend barrierefreiem Wohnraum in Form von größeren und kleineren Wohnungen in Kelheim gekommen ist und weiterhin kommen wird. Derzeit werden in Kelheim ca. 150 Wohnungen in den verschiedensten Größen gebaut, weitere sind in der Zukunft in Planung. Währenddessen klafft die Nachfrage und das Angebot an

Einzelhaus-/Doppelhausbauplätzen groß auseinander, da die Nachfrage hier riesig ist, das Angebot jedoch fast gegen null geht.

Auch an anderen angrenzenden Standorten ist gegenwärtig eine fehlende Verfügbarkeit von Einfamilienhaus- und Doppelhausbauplätzen auf dem Markt festzustellen, da vorhandene baureife Grundstücke von den Eigentümern dem Markt nicht zur Verfügung gestellt werden. Dies betrifft unter anderem die gegenwärtig bestehenden Baugebiete „Auf der Röte" und „An der Kirche (neu).

Die sich aktuell in Planung befindliche Entwicklung des Standortes Sandfeld Neu I lässt auf Grund der geringen Anzahl von möglichen Baugrundstücken (max. 4 EFH und 4 DHH), auch nur eine geringfügige Verbesserung der Bauplatzsituation erwarten.
In der Stadt Kelheim besteht deswegen gegenwärtig dringend weiterer Handlungsbedarf, insbesondere an der Entwicklung von kostengünstigem Bauland in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Doppelhäusern, wie dies hier durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01, erfolgt.

Diese Situation kann von der Stadt Kelheim am geplanten Standort durch die gegenständliche Planung deutlich verbessert werden. Die geschaffenen Bauplätze werden nach Kenntnis der Stadt Kelheim von den Grundstückseigentümern im Bebauungsplangebiet und somit Teilnehmern am derzeit laufenden Umlegungsverfahren dringend benötigt, da hier bei vielen Eigentümern ein Generationenwechsel ansteht und die nachfolgende Generation dringenden Baubedarf zur Gründung eigener Hausstände hat. Außerdem haben einige andere Grundstückseigentümer in persönlichen Gesprächen mit der Stadt Kelheim bereits angekündigt, die Baugrundstücke sofort nach Abschluss des Umlegungsverfahrens bauwilligen jungen Familien zur möglichst schnellen Bebauung zur Verfügung zu stellen. Aufgrund dieser Entwicklungen ist auch ohne eine verfügte Bauverpflichtung davon auszugehen dass eine Vielzahl von dringend benötigten Grundstücken dem Markt unverzüglich nach der Bodenordnung zur Verfügung gestellt und nach erfolgter Erschließung auch bebaut werden. Viele der Interessenten, die bei der Stadt Kelheim wegen eines Baugrundstückes angefragt haben, haben auch die Hoffnung ein Grundstück im Baugebiet Röte-Erweiterung zu erwerben, und möglichst schnell ihren Traum eines Eigenheims verwirklichen zu können.

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme auch den Bedarf der Bauleitplanung für die Zukunft, anhand der statistisch nachgewiesenen und weiterhin zu erwartenden stark steigenden Bevölkerungszahl für Kelheim. Weiterhin wird auch wie von der Fachstelle bestätigt, durch den Mix der Bebauungsarten (EFH, DHH, Mehrfamilienhäuser), eine Versorgung aller Bauwilligen und Wohnungssuchenden bedient.

Eine zeitliche Abfolge der Erschließung ist im Bebauungsplan der im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan erstellt wird, rechtlich nicht fixiert, sie ergibt sich jedoch aus der Situation, dass die Stadt Kelheim, sowie die Versorgungsträger faktisch nicht in der Lage sein werden, das gesamte Baugebiet in einem Zug zu erschließen und somit der tatsächlichen Bebauung freizugeben. Eine Erschließung in mehreren Erschließungsabschnitten ist zum derzeitigen Zeitpunkt aus Kapazitätsgründen unumgänglich. Begonnen soll mit der Erschließung vom bestehenden Baugebiet „Auf der Röte" aus nach Westen.

Die Regierung von Niederbayern –Höhere Landesplanung- erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-Stadt Kelheim
- Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
- Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
-Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
-Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
-Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, Regierungsplatz 540, 84028 Landshut
-Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16.3	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht**
	Beschluss-Nr. 222
	Vorberatungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, die Altlast/Altdeponie KEH 4.7, Katasternummer 27300058, bekannt. Diese gemeindliche Altdeponie der Stadt Kelheim (ehem. verfüllte Kiesgrube) erstreckt sich im Wesentlichen auf die Grundstücke mit Flur-Nrn. 458, 461, 462, 477, Gemarkung Kelheimwinzer. Dieser Altdeponiebereich liegt in der Zuständigkeit der Regierung von Niederbayern und wurde für die derzeitige Nutzung schon weitgehend untersucht. In diesem Bereich dürfte nach dem aktuellen Kenntnisstand eine Wohnbebauung ohne Sanierung durch Dekontamination nicht möglich sein.

Für die restlichen Bereiche im Geltungsbereich besteht zwar kein Altlastenverdacht, jedoch ist wie in der Begründung aufgeführt, das Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen belastet. Diese Altlastenproblematik wurde in der vorgelegten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Hinsichtlich einer Nutzungsänderung ist für die beabsichtigte Folgenutzung zu berücksichtigen, dass durch die hohe deponiespezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser auch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen, eine entsprechende Schadstoffbelastung aufweisen kann. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

Mit freundlichen Grüßen"

Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, <u>wie folgt zu beschließen</u>:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle weißt in ihrer Stellungnahme auf die bestehende Altlastenproblematik im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 27 hin, bestätigt aber gleichzeitig, dass die Stadt diese Problematik in der vorgelegten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt hat.

Bezüglich einer zukünftigen Nutzung der Grundstücke, werden im Zuge dieser vorbereitenden Bauleitplanung lediglich Aussagen über die sich durch die zukünftig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Kelheim getroffen. So soll der zukünftige Planungsgedanke der Stadt Kelheim bezüglich einer möglichen Art der baulichen Nutzung für diesen Stadtteil aufgezeigt werden. Details über eine zukünftige Planung werden durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht geregelt. Diese sind in der Zukunft durch konkrete Bauleitpläne (Bebauungspläne) zu regeln und Lösungen für die durch die Fachstelle angesprochenen Probleme (Sanierung der Grundstücke durch Dekontamination, ordnungsgemäße Entsorgung von Aushubmaterial usw.) aufzuzeigen.

Das Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

<u>Verteiler:</u>
-Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
-Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
-Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
-Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht
-Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim, Wasserrecht

Beschluss-Nr. 223

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Wasserrecht zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Wasserrechts
Im weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Röte-Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 1 gilt unsere Stellungnahme vom 06.08.2018 vollinhaltlich weiter.

Auf die gemäß § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG erforderliche Abwägung nach § 1 Abs. 7 WHG wird nochmals ausdrücklich hingewiesen (s. auch Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenereignisse in der Bauleitplanung des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutzes und des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr).

Im Übrigen ist zu den wasserwirtschaftlichen Belangen das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen"

Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme vom 06.08.2018, dass kein amtlich festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet tangiert wird und somit wasserrechtlich nichts veranlasst ist.

Bezüglich der erforderlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG zur Änderung einer Bauleitplanung innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem wird folgende Abwägung durchgeführt.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, sowie nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und HQ100.
Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ100, also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau sichergestellt.
Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Der Wasserspiegel liegt dann bei ca. 345,00 m ü. NN. wodurch die Wassertiefe bis zu 2,00 m beträgt. Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen.
Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden.
Angaben zum Grundwasserstand können nicht gegeben werden. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden.
Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine belastbare Einschätzung, ob die Tiefgeschosse im Grundwasserschwankungsbereich liegen und damit fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden sollten, kann nicht getroffen werden.

Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt.

Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Etwaige Hochwasserschutzanlagen befinden sich entlang der Donau, jedoch nicht im Geltungsbereich oder in dessen unmittelbaren Umgebung. Eine Behinderung dieser findet durch das Vorhaben nicht statt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann am Standort selbst erfolgen; hierbei stehen ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung.

Im Falle eines Hochwassers ist durch den genannten Wasserspiegel von 345,00 m ü. NN. mit eindringendem Wasser bis zum Erdgeschoss zu rechnen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden.

Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Die meisten Trafostationen wurden außerhalb der Gefahrenflächen positioniert. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Kultureinrichtungen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht betroffen.

Abschließend kann folgendes beurteilt werden:
Durch die oben genannten Erkenntnisse beim vorliegenden Vorhaben und durch die im Bebauungsplan getätigten Festsetzungen und Hinweise, kann eine Bebauung des Planungsgebietes entsprechend des Entwurfs durchgeführt werden.

Die Aussagen zum Hochwasserschutz in der Planung werden im Ergebnis an die Anforderungen der Handlungsempfehlung des WWA, „Hochwasserschutz in der Bauleitplanung" angeglichen und die Aussagen in der Begründung entsprechend geändert bzw. umformuliert.

Das Landratsamt Kelheim –Wasserrecht- erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-Stadt Kelheim
- Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
- Planen und Bauen, Bautechnik 3.1

-Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
-Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
-Landratsamt Kelheim, Wasserrecht
-Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz

Beschluss-Nr. 224

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Immissionsschutzes
Die Stadt Kelheim plant die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim. Im Zuge der Änderung sollen im FNP dargestellte Gewerbegebietsflächen zu WA-Flächen umgewidmet werden.

Derzeit wird parallel das Bauleitplanverfahren „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01 durchgeführt. Der Geltungsbereich der gegenständlichen FNP-Änderung geht über die „Röte-Erweiterung" in Richtung Westen hinaus. Der zu ändernde Bereich des gegenständlichen Verfahrens befindet sich im schalltechnischen Einwirkbereich der nördlich verlaufenden Kreisstraße sowie der südlich verlaufenden Kelheimwinzerstraße. Derzeit wird die vorliegende schalltechnische Begutachtung des Ingenieurbüros Hoock & Partner vom 04.07.2018 für den Geltungsbereich der „Röte-Erweiterung" zur Erarbeitung der Details (konkrete Ausrichtung der Wohngebäude, notwendige schalltechnische Maßnahmen) überarbeitet. Unter Berücksichtigung der bisherigen Erkenntnisse aus der Begutachtung sowie aus Besprechungen der Fachstelle mit dem Gutachter und der Stadt Kelheim zeichnet sich ab, dass die „Röte-Erweiterung" verträglich mit den vorhandenen Verkehrswegen gestaltet werden kann. Bei analogem Vorgehen in künftigen Bauleitplanungsverfahren für die noch nicht von der „Röte-Erweiterung" erfassten Flächen der FNP-Änderung erscheint ein vergleichbares Ergebnis wahrscheinlich, so dass hinsichtlich Verkehrslärmimmissionen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung angemeldet werden müssen.

Hinsichtlich der westlich an den Bereich der gegenständlichen FNP-Änderung angrenzenden Flächen wird darauf hingewiesen, dass auf eine strikte Trennung gewerblicher Flächen von Wohnbaugrundstücken (beispielsweise durch Ausweisung eines zwischenliegenden Mischgebiets) zu achten ist, um Interessenskonflikte bereits frühzeitig auszuschließen. Für die Beurteilung relevante bestehende gewerbliche Emittenten sind der Fachstelle bis auf das Fuhrunternehmen Rappl nicht bekannt. Da sich bei diesem Unternehmen eine Betriebsaufgabe abzeichnet und das Betriebsgrundstück ebenfalls in ein WA umgewidmet werden soll, bestehen seitens der Fachstelle dahingehend keine Bedenken.

Gegen die gegenständliche FNP-Änderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen"

Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, <u>wie folgt zu beschließen</u>:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass sie keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich Verkehrslärmimmissionen und Gewerbelärmimmissionen gegen die Planung vorbringt.

Die von der Fachstelle geäußerten Hinweise zu einer zukünftigen Gebietsgliederung in ein WA/MI/GE und damit verbunden eine Trennung eines zukünftigen Gewerbegebietes von einem zukünftigen Wohngebiet, werden zur Kenntnis genommen und selbstverständlich bei einem konkreten Bebauungsplanverfahren beachtet.

Das Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-Stadt Kelheim
- Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
- Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
-Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
-Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
-Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz
-Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Landshut

Beschluss-Nr. 225

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 28.05.2020 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Hochwasserrisikomanagement
Unsere Ausführungen in der Stellungnahme vom 02.08.2018 zum Vorentwurf gelten weiterhin und sollten beachtet werden.

Zwischenzeitlich hat im Jahr 2019 das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz eine Arbeitshilfe „Hochwasser-und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" herausgegeben, deren Anwendung wir empfehlen. Diese Arbeitshilfe soll Gemeinden und ihren Planern bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken unterstützen.

2. Altlasten
Gegenüber dem Vorentwurf wurde im nun vorgelegten Entwurf der Geltungsbereich nach Westen hin erweitert und umfasst nun auch die bekannte Altlastenfläche (Altlast/Altdeponie KEH 4.7, Katasternummer 27300058).

Die Aussagen in der Begründung beziehen sich noch im Wesentlichen auf den alten Umgriff (der die Altlastenflächen nicht tangierte) und sind daher nicht ausreichend.

Für die geplante Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet sind weitere Untersuchungen bzw. Erläuterungen zum Umgang mit der Altlast notwendig. Ggf. notwendige Nutzungseinschränkungen oder Nutzungsausschlüsse bei der Bebauung sowie boden- und altlastenbezogene Pflichten sind zu beachten (vgl. Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern – BayBodSchVwV).

Laut der bisherigen Altlastenuntersuchungen liegen deutliche anthropogene Einflüsse im Grundwasser vor. Eine Grundwasserverunreinigung bei den Parametern Arsen und Nickel wurde festgestellt. Bei Eingriffen in den Boden ist mit einer Mobilisierung von Schadstoffen zu rechnen und daher ein im Einzelfall abzustimmendes Grundwassermonitoring erforderlich. Des Weiteren ist bei Baumaßnahmen eine baubegleitende Überwachung hinsichtlich bodenschutzrechtlicher und abfallrechtlicher Belange durch ein geeignetes Fachbüro erforderlich. Das bei Baumaßnahmen auszuhebende Material ist stellenweise kontaminationsbedingt als Abfall einzustufen und daher abfallrechtliche Vorgaben des Landratsamtes Kelheim zur Probenahme, Deklarationsanalytik und Entsorgung/Verwertung zu beachten.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen"

Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, <u>wie folgt zu beschließen</u>:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

1. Hochwasserrisikomanagement:
Bezüglich der erforderlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG zur Änderung einer Bauleitplanung innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem wird folgende Abwägung durchgeführt.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, ebenso nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und HQ100.
Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ100, also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau sichergestellt.
Der Geltungsbereich liegt jedoch nahezu vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Der Wasserspiegel liegt dann bei ca. 345,00 m ü. NN. wodurch die Wassertiefe bis zu 2,00 m beträgt. Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen.
Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden.
Angaben zum Grundwasserstand können nicht gegeben werden. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden.
Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine belastbare Einschätzung, ob die Tiefgeschosse im Grundwasserschwankungsbereich liegen und damit fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden sollten, kann nicht getroffen werden.

Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt.

Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Etwaige Hochwasserschutzanlagen befinden sich entlang der Donau, jedoch nicht im Geltungsbereich oder in dessen unmittelbaren Umgebung. Eine Behinderung dieser findet durch das Vorhaben nicht statt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann am Standort selbst erfolgen; hierbei stehen ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung.

Im Falle eines Hochwassers ist durch den genannten Wasserspiegel von 345,00 m ü. NN. mit eindringendem Wasser bis zum Erdgeschoss zu rechnen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden.

Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Die meisten Trafostationen wurden außerhalb der Gefahrenflächen positioniert. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Kultureinrichtungen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht betroffen.

Abschließend kann folgendes beurteilt werden:
Durch die oben genannten Erkenntnisse beim vorliegenden Vorhaben und durch die im Bebauungsplan getätigten Festsetzungen und Hinweise, kann eine Bebauung des Planungsgebietes entsprechend des Entwurfs durchgeführt werden.

Die Aussagen zum Hochwasserschutz in der Planung werden im Ergebnis an die Anforderungen der Handlungsempfehlung des WWA, „Hochwasserschutz in der Bauleitplanung" angeglichen und die Festsetzungen durch Text, die Hinweise sowie die Aussagen in der Begründung entsprechend geändert bzw. umformuliert.

2. Altlasten
Die Aussagen in der Begründung werden auf die bestehende Altlastensituation aktualisiert

Dabei ist folgendes zu beachten. Die Flächen, die durch die Altlastenfläche tangiert werden und bisher im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen wurden, werden großteils zurückgenommen. Dennoch wird auf den verbleibenden Flächen (Flächen des Fuhrunternehmens) bei der Aufstellung eines konkreten Bebauungsplanes und der damit verbundenen Schaffung von Baurecht weitere Untersuchungen und ggf. Nutzungseinschränkungen oder Nutzungsausschlüsse bei der Bebauung sowie boden- und altlastenbezogene Pflichten notwendig. Dies ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht notwendig. Die weiteren Hinweise ergehen zur Kenntnis und werden mit den bisherigen Aussagen in der Begründung abgeglichen und ggf. ergänzt oder angepasst.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-Stadt Kelheim
- Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
- Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
-Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
-Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
-Wasserwirtschaftsamt Landshut, Seligenthaler Straße 12, 84034 Landshut
-Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16.7	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**
	Beschluss-Nr. 226
	Vorberatungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben/E-Mail vom 21.04.2020 wurde vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

bzgl. der o.g. Bauleitplanung bestehen von Seiten des ADBV Abensberg keine Einwendungen und Bedenken.

Da in dem Planungsgebiet ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt wird, ist zur Festsetzung der Umfangsgrenzen eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Planungsbüro und dem ADBV Abensberg erforderlich.

Schritt 1: Abgabe der Koordinatenwerte der Umfangsgrenzen (Planung) im UTM-System durch Komplan an das ADBV Abensberg.

Schritt 2: Überprüfung der Umfangsgrenzen (bestehende Punkte; neue Punkte) durch das ADBV Abensberg vor Ort.

Schritt 3: Mitteilung etwaiger Koordinatenänderungen durch das ADBV Abensberg an Komplan.

Danach dürfen die Koordinatenwerte der Umfangsgrenzen nicht mehr geändert werden.

Mit freundlichen Grüßen"

Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Ausführungen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen und an das Planungsbüro Komplan mit der Bitte der Übermittlung der Koordinatenwerte an das ADBV Abensberg (Schritt 1) weitergegeben. Diese wurden zwischenzeitlich bereits an das ADBV übermittelt. Das Planungsbüro steht diesbezüglich mit dem ADBV in Kontakt.

Bezüglich der Schritte 2 und 3 ist derzeit von der Stadt Kelheim nichts weiteres veranlasst. Die Stadt Kelheim wird dann zu gegebener Zeit die weitere Bearbeitung des Umlegungsverfahrens beginnen.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-Stadt Kelheim
- Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
- Planen und Bauen, Bautechnik 3.1

-Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
-Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
-Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Aventinusplatz 6, 93326 Abensberg
-Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim

Beschluss-Nr. 227

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben/E-Mail vom 11.05.2020 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Hauptsammlers eine Versickerung des Regenwassers möglich. Für das restliche Baugebiet ist eine Baugrunduntersuchung bereits beauftragt. Vorbehaltlich dieser Untersuchung wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung im sog. kleinen Mischsystem erfolgen kann.

- Erlaubt wäre dann das Einleiten von häuslichem Schmutzwasser und anfallendem Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen
- Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke müsste über geeignete „Versickerungsanlagen" versickert werden. Nur ein Notüberlauf dürfte an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden."

Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass vorbehaltlich der beauftragten Baugrunduntersuchung von einer gesicherten Entwässerung im Rahmen eines sog. kleinen Mischsystems ausgegangen werden kann.

Dies wird durch die Fachstelle Wasserwirtschaftsamt Landshut so bestätigt.
Die Fachstelle wird gebeten, die weitere Entwässerungsplanung regelmäßig mit der Fachstelle Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.

Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
-Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
-Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
-Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim, Altmühlstraße 7, 93309 Kelheim
-Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16.9	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg**
	Beschluss-Nr. 228
	Vorberatungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben/E-Mail vom 26.05.2020 wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Das AELF Abensberg erhebt keine Einwände, weist jedoch darauf hin, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die wohnliche Nutzung nicht beeinträchtigt werden darf. Zudem sind Lärm- und Geruchsemissionen aus der guten landwirtschaftlichen Praxis zu tolerieren."

Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass sie keine Einwände gegen die Planung erhebt.

Bezüglich des Hinweises auf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, sowie davon ausgehender Emissionen wird ausgeführt, dass im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter den „Hinweisen durch Text" Nr. 13, bereits ausreichende Aussagen und Hinweise für die zukünftigen Bauherren diesbezüglich enthalten sind. Aus diesem Grund ist bezüglich dieses Belanges nichts weiteres mehr veranlasst.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-Stadt Kelheim
- Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
- Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
-Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
-Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
-Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Adolf-Kolping-Platz 1, 93326 Abensberg
-Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert)

Beschluss-Nr. 229

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 28.05.2020 und vom 15.06.2020 wurden von der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

Schreiben vom 28.05.2020:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir sind Eigentümer der Flurnummern 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer.

Hiermit erheben wir Einwände gegen die Planung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 88 „Röte-Erweiterung". Die Planungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Röte-Erweiterung" haben auch Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Röte-Erweiterung D 01" für unsere Grundstücke.

Falls Sie hier noch nähere Details benötigen, so werden wir diese nachreichen bzw. stehen gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung. Herr Schnell hatte uns bei der Einsicht vor Ort zugesagt, dass wir wg. Einholung weiterer Informationen auch nach dem 29.05.2020 noch etwas vorbringen können.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen"

Schreiben vom 15.06.2020:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie wir Ihnen bereits mit unserem Schreiben vom 28.05.2020 mitgeteilt haben, erheben wir Einwände gegen o. g. Planungen.

Wie Herr Schnell uns bei der Einsicht in die Unterlagen der o. g. Planung mitgeteilt hat, hat das Landratsamt bei der Planung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung" die Stadt Kelheim aufgefordert, auch den Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 27 anzupassen. Durch diese geforderte Anpassung des Flächennutzungsplanes Deckblatt Nr. 27 sind auch unsere Grundstücke 461 und 477 Gemarkung Kelheimwinzer betroffen. Wir sehen hier also eine direkte Betroffenheit unsererseits auch durch den Bebauungsplan Nr. 88 Röte-Erweiterung auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans Deckblatt Nr. 27.

Die dreigeschossige Bebauung im westlichen Bereich des Bebauungsplans sowie die nicht berücksichtigte Erschließung der geplanten Wohnbebauung aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans beeinträchtigt die Entwicklungsmöglichkeiten für unsere Grundstücke.

Laut der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Nr. 27 ist auf unseren Grundstücken ein Grünstreifen, eine Straße sowie Wohnbebauung (WA-allgemeines Wohngebiet) geplant. Wir halten hier eine Straße für nicht erforderlich bzw. uns ist nicht ganz klar für was diese gebraucht wird und wir sind auch nicht mit einer Straße und Grünstreifen auf unseren Grundstücken einverstanden.

Uns ist auch nicht klar, wie auf unseren Grundstücken eine Wohnbebauung aussehen soll. Hier wäre maximal eine Wohnbebauung für den Eigenbedarf, gewerbliche Nutzung bzw. eine landwirtschaftliche Nutzung möglich, da es sich hier bekanntlich um eine aufgefüllte Altlastenfläche handelt. Wie wäre dann auf Grund der Auffüllung mit Altlasten eine Erschließung (Kanal usw.). geplant? Wie soll diese bei einem aufgefüllten Grundstück aussehen?

Laut Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros Rupp gibt es auf unserem Grundstück keine Aussage über die Möglichkeit einer höherwertigen Nutzung über Park- und Freizeitanlagen hinaus. Eine Aussage über eine höherwertige Nutzung wäre aber erforderlich bei der angedachten Nutzung als WA. Eine Ausweisung als WA unserer Flächen ist durch den Untersuchungsbericht somit nicht gedeckt und unseres Erachtens somit auch nicht möglich. Laut o. g. Untersuchungsbericht müsste bei Eingriffen in den Boden der anfallende Aushub als Abfall entsorgt werden bzw. bei jeglichen Eingriffen in den Boden eine begleitende Grundwasseruntersuchung durchgeführt werden. Wer würde hier die Kosten übernehmen?

Im Übrigen ist zu beachten, dass nur für unsere Grundstücke als aufgefüllte Flächen (Teil der Altlastenflächen KEH 4.7) in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans u. a. eine Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) angedacht ist.

Für praktisch alle restlichen Flächen der Altlastenfläche 4.7 ist eine Sondernutzung geplant. Wieso nehmen unsere Flächen hier anscheinend eine Sonderstellung ein?
Unseres Erachtens kann die Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht ausschließlich für einen Teilbereich der aufgefüllten Fläche (Altlastenverdachtsfläche 4.7) passieren,

sondern muss für das gesamte Gebiet der Altlastenverdachtsfläche 4.7 erfolgen. Die restlichen Flächen können hier bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht ausgeklammert werden.
Aus dem Flächennutzungsplan muss außerdem ersichtlich sein, welches Ziel die Gemeinde mit Ihrer Planung hat (z. B. Sondergebiet ohne konkrete Zweckbestimmung ist nicht erlaubt).

Was mit dem Grundstück der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) (Flurnummer 458) als das uns östlich anliegende Grundstück – geplant ist, wollte uns Herr Schnell nicht sagen. Auch hierüber müsste es Aussagen uns gegenüber geben, damit wir die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ausreichend beurteilen können. Derzeit ist dort der Gewerbebetrieb Rappl angesiedelt und aus diesem Grund ist dies unseres Erachtens bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch so zu berücksichtigen.

Anscheinend ist geplant, die nicht aufgefüllten Grundstücke (Flurnummern 277 - 281) bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nördlich unserer Grundstücke über unser Grundstück zu erschließen. Herr Schnell wollte bzw. konnte uns hierüber jedoch keine näheren Aussagen erteilen. Er war erst der Ansicht, es würde sich hier um den Nordpfeil handeln. Es müssten aber diese Grundstücke mit geplanter Wohnbebauung auch über die Flächen „Röte-Erweiterung" des Bebauungsplans Nr. 88 mit erschlossen werden. Hier wäre auch interessant, wie der Rückwärtige Bereich der Flurnummer 458 (derzeit Lagerplatz des Gewerbebetriebs Rappl erschlossen werden soll. Falls hier zusätzliche Wohnbebauung angedacht ist, dann hat die Erschließung auch hier über das bereits geplante Straßennetz des Bebauungsplans „Röte-Erweiterung" (bzw. über das Grundstück der Fam. (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) selbst) zu erfolgen und nicht abgetrennt davon was ja auch für die Flurnummern 277-281 gelten soll.

Eine Nutzung als Gewerbefläche bzw. landwirtschaftliche Nutzung muss für unsere Fläche möglich bleiben, da es für die Fläche für eine Möglichkeit der Wohnnutzung keine Aussage gibt und diese auch auf Grund der Bodenverhältnisse wie angedacht nicht sinnvoll bzw. bezahlbar erscheint.

Wir befürchten, dass unsere Fläche letztendlich nur als Puffer- und Grünstreifen bzw. Erschließungsfläche für die derzeit vorhandenen Planungen zur Wohnbebauung herhalten muss. Damit sind wir nicht einverstanden. Wir haben insgesamt Zweifel, dass die derzeitigen Planungen die Entwicklungsmöglichkeiten und Nutzung unserer Grundstücke sehr einschränkt.

Mit freundlichen Grüßen"

Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, <u>wie folgt zu beschließen</u>:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Einwendungen und Aussagen der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) werden zur Kenntnis genommen.
Die Stadt Kelheim stellt zur Betroffenheit der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) durch die Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplans Nr. 88 „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01, fest, dass hier keinerlei direkte Betroffenheit durch das Bebauungsplanverfahren vorliegt, da sich die Grundstücke FlNrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) nicht im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes befinden und auch nicht

direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen. Es ist lediglich eine indirekte Betroffenheit, durch die mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes verbundene Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 festzustellen.

Die Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) wünscht als Fazit ihrer ausführlichen Sachverhaltsschilderung, dass ihre Grundstücke FlNrn. 461 und 477 durch die beiden Bauleitplanverfahren unangetastet und in ihrer derzeitigen bauplanungsrechtlichen Nutzbarkeit unverändert bleiben.

Diesem Wunsch der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) wird von Seiten der Stadt Kelheim uneingeschränkt Rechnung getragen. Die Grundstücke werden im Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 27, nicht wie angedacht als Flächen für ein allgemeines Wohngebiet und als Grünflächen dargestellt, sondern sie werden aus dem Änderungsbereich der Flächennutzungsplanfortschreibung herausgenommen (Änderung des Geltungsbereichs) und bleiben, unverändert zum genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim, weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Somit bleiben die beiden Grundstücke FlNrn 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) bauplanungsrechtlich unangetastet. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist somit bauplanungsrechtlich auch für die Zukunft weiterhin möglich.

Ergänzend ist hierzu auszuführen, dass bezüglich des bauplanungsrechtlichen Regelungscharakters des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes festzustellen ist, dass der vorbereitende Bauleitplan lediglich ein Verwaltungsinternum darstellt, der keine Außenwirkung in der Form erzeugt, dass sich daraus konkrete Baurechte oder Nutzungsrechte ergeben. Weiterhin ist es auch nicht erforderlich, in einem Flächennutzungs- und Landschaftsplan konkrete Aussagen über ein Maß der baulichen Nutzung oder über konkrete Erschließungsplanungen zu treffen. Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Durch die Herausnahme der Grundstücke Fl.Nrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) aus dem Geltungsbereich der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und die damit unverändert belassene bauplanungsrechtliche Darstellung der Grundstücke FlNrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim ergeben sich durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 88 „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01, auch keine indirekten Auswirkungen mehr für die Grundstücke Fl.Nrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert).

Die Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-Stadt Kelheim
- Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
- Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
-Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
-Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
-Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert)
-Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss-Nr. 230

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01) ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 10.08.2020 vorberatenen und der in der Stadtratssitzung am 31.08.2020 abgeschlossenen Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zu ergänzen.

Insbesondere ist hier die Ergänzung der Festsetzungen zum Hochwasserschutz und zu den Altlasten, die Ergänzung der Aussagen zur Landesplanung, sowie die Änderung des Geltungsbereiches der Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Entnahme der Flächen Fl.Nr. 462, Fl.Nr. 461 und Fl.Nr. 477 der Gemarkung Kelheimwinzer) zu erwähnen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf II des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut einzuholen.

Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:

Vom Ergebnis der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf II des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01) vom 29.04.2019 i. d. F. vom 31.08.2020 wird mit den beschlossenen Änderungen und Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Stadtrates vom 31.08.2020, für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01) und die Begründung einschließlich Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB und. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

Verteiler:
- Planen und Bauen 3.2
- Planen und Bauen 3.1
- Landratsamt –Baugenehmigungsbehörde-
- Fa. KomPlan, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Akt FLNPL, Deckblatt Nr. 27
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 17	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 "Kelheimwinzer - Geishof - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;** **a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB** **b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB** Überschrift **Überschrift**

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 17.1	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 "Kelheimwinzer - Geishof - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;** **Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB** Beschluss-Nr. 231 **Kenntnisnahme:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" vom 09.12.2019 i. d. F. vom 09.12.2019 mit Begründung vom 09.12.2019 i. d. F. vom 09.12.2019 lag in der Zeit vom 21.04.2020 bis 29.05.2020 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" vom 09.12.2019 i. d. F. vom 09.12.2019 mit Begründung vom 09.12.2019 i. d. F. vom 09.12.2019 wurde mit Bekanntmachung vom 09.04.2020 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit Gelegenheit gegeben, sich möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Mit Schreiben vom 07.04.2020 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 1 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof – Überarbeitung" jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 09.04.2020 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof - Überarbeitung" erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim wird gegebenenfalls nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
4. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Bayernwerk Netz GmbH
8. Energienetze Südbayern
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
10. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
15. Landratsamt Kelheim –Abt. Wasserrecht-
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen
17. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Staatliches Abfallrecht

19. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Kommunales Abfallrecht
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
22. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
23. Regierung von Niederbayern –Gewerbeaufsicht-
24. Regionaler Planungsverband Region 11
25. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bauverwaltung
26. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bautechnik
27. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
28. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
29. Stadtwerke Kelheim
30. Wasserwirtschaftsamt Landshut
31. Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
32. Stadt Abensberg
33. Markt Bad Abbach
34. Gemeinde Hausen
35. Gemeinde Ihrlerstein
36. Markt Langquaid
37. Stadt Neustadt
38. Gemeinde Saal
39. Gemeinde Sinzing
40. Markt Painten
41. Stadt Riedenburg
42. Gemeinde Teugn
43. Markt Schierling

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:
1. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Energienetze Südbayern GmbH
4. Landesbund für Vogelschutz
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
6. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
7. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
8. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
9. Stadt Abensberg
10. Markt Bad Abbach
11. Gemeinde Hausen
12. Markt Langquaid
13. Markt Painten
14. Stadt Riedenburg
15. Gemeinde Teugn

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme ohne Einwendungen und Hinweise abgegeben:
1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Vodafone Kabel Deutschland
4. Bayernwerk Netz GmbH
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen

10. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
11. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
12. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
13. Regionaler Planungsverband Region 11
14. Stadt Kelheim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
15. Stadtwerke Kelheim
16. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
17. Gemeinde Ihrlerstein
18. Stadt Neustadt
19. Gemeinde Saal
20. Gemeinde Sinzing
21. Markt Schierling

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme mit Einwendungen und Hinweise abgegeben:
1. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Kommunales Abfallrecht
4. Landratsamt Kelheim – Wasserrecht-
5. Landratsamt Kelheim – Staatliches Abfallrecht
6. Wasserwirtschaftsamt Landshut
7. Bayerisches Landesamt für Umwelt

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben keine Bürger Planeinsicht genommen. Anregungen wurden von keinem Bürger eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Verteiler:
- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
- Bebauungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung"
- Büro. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim –Baugenehmigungsbehörde-
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 17.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz

Beschluss-Nr. 232

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung", folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Naturschutzes
Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Überarbeitung keine Bedenken.

Die als bestehend festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen."

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus naturschutzfachlicher Sicht gegen die Überarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine Bedenken bestehen.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zu den bestehenden Einzelgehölzen und Gehölzgruppen wird die Festsetzung Nr. 13 im Bebauungs- und Grünordnungsplan wie folgt ergänzt.
„Die als bestehend festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen."

Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 3 „Kelheimwinzer – Am Sandfeld - Überarbeitung
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 17.3	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;** **Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;** **Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht** Beschluss-Nr. 233 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung", folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.

Anmerkung: die Angabe, das Verfahren wird nach den Maßgaben des § 13a BauGB im Regelverfahren durchgeführt ist missverständlich. Im Regelverfahren kann nicht auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht etc. verzichtet werden. Gemeint ist vermutlich, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, jedoch nicht von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Dies könnte in der Begründung noch geändert werden.
Abstandsflächen (Zif. 4.2): Für Zubehöranlagen dürfen die Abstandsflächen auch unterschritten werden, möglicherweise auch zu den Nachbarn. In der Begründung gehört abgearbeitet, warum es vertretbar ist, dass Grundstücksnachbarn in ihrem Recht auf Einhaltung der Abstandsflächen eingeschränkt werden sollen."

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass von Seiten des Bauplanungsrechts gegen die Überarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Bezüglich der Anmerkung der Fachstelle zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Regelverfahren in der Begründung wird die Formulierung der Nrn. 3 und 4.1 wie folgt geändert.

Nr. 3.
Die Formulierung *„……und wird im Regelverfahren abgewickelt*" wird ersetzt durch die Formulierung *„……..wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen*"

Nr. 4.1
Die Formulierung *…….wird aber im Regelverfahren abgewickelt*" wird ersetzt durch die Formulierung *„……..und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.*"

Bezüglich der Anmerkung der Fachstelle zu den Abstandsflächen wird im Bebauungsplan die Festsetzung Nr. 4.2 „Abstandsflächen" wie folgt neu gefasst.

„Bei der Errichtung von baulichen Anlagen wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes angeordnet. Bauliche Anlagen können somit nur unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände errichtet werden."

Zusätzliche Anmerkung der Stadt Kelheim an die Fachstelle.

Bei der Festsetzung Nr. 7.1.2 „Wohngebäude" wird unter den „Dachaufbauten" das Wort „Dachfläche" in das Wort „Dachlänge" abgeändert.

Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 3 „Kelheimwinzer – Am Sandfeld - Überarbeitung
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 17.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Kommunales Abfallrecht

Beschluss-Nr. 234

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Kommunales Abfallrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung", folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des kommunalen Abfallrechts
Grundsätzlich sind die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft berücksichtigt durch Punkt 9 in den textlichen Hinweisen. Vorsorglich weisen wir noch auf die DGUV-Information 214-033 und die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)."

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft grundsätzlich durch Punkt 9 in den textlichen Hinweisen grundsätzlich berücksichtigt sind.

Der Hinweis der Fachstelle auf die DGUV Information 214-033 und die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird ausgeführt, dass im Bebauungsplanänderungsgebiet sämtliche Straßen vollständig ausgebaut sind und keine neuen Straßenbaumaßnahmen geplant sind. Aus diesem Grund ist hierzu nichts Weiteres veranlasst.

Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Kommunales Abfallrecht, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 3 „Kelheimwinzer – Am Sandfeld - Überarbeitung
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Kommunales Abfallrecht, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 17.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Wasserrecht

Beschluss-Nr. 235

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Wasserrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung", folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Wasserrechts
Die Planung tangiert kein amtlich festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Wasserrechtlich ist insoweit nichts veranlasst.

Das Planungsgebiet liegt gem. Zf. 9.3.2 und 10.2.3 der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem. Auf die gemäß § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG erforderliche Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB weisen wir ausdrücklich hin.

Die Änderungen betreffen kein Wasserschutzgebiet."

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass wasserrechtlich nichts veranlasst ist, da kein amtlich festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet tangiert und kein Wasserschutzgebiet betroffen ist.

Bezüglich der erforderlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG zur Änderung einer Bauleitplanung innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem wird folgende Abwägung durchgeführt:
Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, ebenso nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und HQ100.
Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ100, also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau sichergestellt.
Der Geltungsbereich liegt jedoch nahezu vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen.
Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden.
Angaben zum Grundwasserstand können nicht gegeben werden. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden.
Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine belastbare Einschätzung, ob die Tiefgeschosse im Grundwasserschwankungsbereich liegen und damit fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden sollten, kann nicht getroffen werden.

Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt.

Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Wasserrecht, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 3 „Kelheimwinzer – Am Sandfeld - Überarbeitung
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Wasserrecht, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 17.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht

Beschluss-Nr. 236

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung", folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des staatlichen Abfallrechts
Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Für diesen Geltungsbereich besteht zwar kein Altlastenverdacht, jedoch ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Aus diesem Grund sollte die Nutzung von Grundwasser in jeglicher Form, z. B. für Gartenbewässerung oder als Brauchwasser, verzichtet werden.

Hinsichtlich einer Nutzungsänderung ist für die beabsichtigte Folgenutzung zu berücksichtigen, dass durch die hohe deponiespezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser, auch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich, im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen eine entsprechende Schadstoffbelastung aufweisen kann. Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist."

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt ist.

Bezüglich der Hinweise der Fachstelle zu einer anzunehmenden bestehenden Grundwasserverunreinigung wird in Verbindung mit der von der Fachstelle Wasserwirtschaftsamt Landshut ebenfalls zu dem Thema abgegebenen Stellungnahme der textliche Hinweis Nr. 10 „Altlasten § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB" wie folgt neu gefasst.

„Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht zwar kein Altlastenverdacht, jedoch ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Aus diesem Grund sollte die Nutzung von Grundwasser in jeglicher Form, z. B. für Gartenbewässerung oder als Brauchwasser, möglichst verzichtet werden, oder aber falls doch erforderlich oder gewünscht eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen.

Hinsichtlich baulicher Maßnahmen bzw. baulicher Nutzungsänderungen ist für die beabsichtigte Folgenutzung zu berücksichtigen, dass durch die hohe deponiespezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser, auch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich, im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen eine entsprechende Schadstoffbelastung aufweisen kann. Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist."

Die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan, Ziffer Nr. 5 „Altlasten" wird ebenfalls entsprechend ergänzt.

Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 3 „Kelheimwinzer – Am Sandfeld - Überarbeitung
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatl. Abfallrecht, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 17.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Beschluss-Nr. 237

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung", folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Hochwasserrisikomanagement
Der Geltungsbereich liegt ca. 300 m nördlich der Donau bzw. des Main-Donau-Kanals und ist dank umfangreicher Hochwasserschutzeinrichtungen vor einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100 = HQmittel) der Donau geschützt.

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem = HQ1000) der Donau betroffen. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erhebliche Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen. Wir empfehlen hierzu die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe von StMB und StMUV „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung". Eine Delegierung auf die Bauwerber (siehe Abschnitt 9.3.2 der Begründung) halten wir nicht für zielführend, da es sich um eine Arbeitshilfe für Bauleitplanung handelt.

Den Verweis auf § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG (an Hochwasserrisiko angepasste Bauweise) unter den textlichen Hinweisen Nr. 11 halten wir nicht für ausreichend, zumal diese Vorschrift im Bereich rechtsgültiger Bebauungspläne generell nicht anwendbar ist. Entsprechende Vorgaben müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Für die Würdigung und Abwägung der Belange können wir Ihnen folgende Informationen an die Hand geben:

Die Wassertiefe bei HQextrem liegt größtenteils unter 0,5 m in kleineren Bereichen bei bis zu ca. 1 m. Der Wasserspiegel bei HQextrem liegt bei etwa 344,9 m ü. NN (HW1000).

Vorschlag für Festsetzungen:
„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über HW 1000 festgesetzt *(Dazu sollten im Bebauungsplan Kote(n) und Bezugshöhen angegeben werden).* ***Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)"***

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein *(die konkreten Festsetzungen hierfür ergeben sich aus der o.g. Risikobeurteilung).*

Vorschlag für Hinweise zum Plan:
„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (HQextrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu ca. 1 m auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen."

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG)."

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."

2. Altlasten
Aufgrund der angrenzenden Altlasten sind auch Schadstoffbelastungen des Grundwassers im Geltungsbereich zu erwarten (vgl. BP Nr. 88 Röte-Erweiterung). Wir bitten daher die Nr. 10 der textlichen Hinweise im Bebauungsplan zu ergänzen:

Aufgrund der Altlastenproblematik sind Grundwassernutzungen evtl. nicht oder nur eingeschränkt möglich. Bei beabsichtigter Grundwassernutzung (z. B. Bauwasserhaltung Brauchwasser, Gartenbewässerung) sollte eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen."

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Zu 1. Hochwasserrisikomanagement:
Bezüglich der Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes zu den möglichen Auswirkungen auf Bauvorhaben durch die Lage des Bauplanungsgebietes im Überschwemmungsbereich HQextrem erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Hochwasser – und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" folgende Risikoabschätzung und Abwägung:

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, ebenso nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und HQ100.
Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ100, also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau sichergestellt.
Der Geltungsbereich liegt jedoch nahezu vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen.
Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden.
Angaben zum Grundwasserstand können nicht gegeben werden. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden.
Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine belastbare Einschätzung, ob die Tiefgeschosse im Grundwasserschwankungsbereich liegen und damit fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden sollten, kann nicht getroffen werden.

Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt.

Die Planunterlagen werden im Hinblick der Arbeitshilfe „Bauleitplanung in Hochwasserschutzgebieten" ergänzt und hierfür geeignete Aussagen getroffen.
„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über HW 1000 festgesetzt (Höhenkote/Bezugshöhe einfügen). Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)".

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein (die konkreten Festsetzungen hierfür ergeben sich aus der o.g. Risikobeurteilung).

Es wird folgender Hinweise durch Text aufgenommen:
„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (HQextrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu ca. 1 m auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen."

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG)."

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."

Zu 2. Altlasten
Bezüglich der Hinweise der Fachstelle zu einer eventuell gewünschten Grundwassernutzung wird in Verbindung mit der von der Fachstelle Landratsamt Kelheim, Fachstelle

Staatliches Abfallrecht, ebenfalls zu dem Thema abgegebenen Stellungnahme, der textliche Hinweis Nr. 10 „Altlasten § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB" wie folgt neu gefasst.

„Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht zwar kein Altlastenverdacht, jedoch ist davon auszugehen, dass Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Aus diesem Grund sollte die Nutzung von Grundwasser in jeglicher Form, z. B. für Gartenbewässerung oder als Brauchwasser, möglichst verzichtet werden, oder aber falls doch erforderlich oder gewünscht eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen.

Hinsichtlich baulicher Maßnahmen bzw. baulicher Nutzungsänderungen ist für die beabsichtigte Folgenutzung zu berücksichtigen, dass durch die hohe deponiespezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser, auch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich, im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen eine entsprechende Schadstoffbelastung aufweisen kann. Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist."

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 3 „Kelheimwinzer – Am Sandfeld - Überarbeitung
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut, Seligenthaler Straße 12, 84034 Landshut
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 17.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Beschluss-Nr. 238

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 11.05.2020 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung", folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 16.04.2020 bitten Sie das Bayerische Landesamt für Umwelt (LFU) um Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von diesen Belangen werden die **Geogefahren** berührt:
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Weißjura, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Im Talbereich besteht jedoch nur ein geringes Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.
Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Glaser (Referat 102, Tel. 0821/9071-1390).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass bezüglich der von ihr zu bewertenden Belangen, die Geogefahren berührt werden.

Im Hinblick auf den Hinweis der Fachstelle auf mögliche Geogefahren, wird der Bebauungsplan unter den „Hinweisen durch Text" wie folgt mit einem Hinweis mit einer eigenen Nummer ergänzt.

„GEOGEFAHREN
Das Bayerische Landesamt für Umwelt weißt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hin, dass im Planungsgebiet keine konkreten Geogefahren bekannt sind. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Weißjura, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, Tel. 0821/9071-0) konsultiert werden."

Zusätzlich wird die Begründung unter Ziffer 4.3.9 „Gelände/Baugrundverhältnisse" sowie Ziffer 10.2.2 „Boden" aktualisiert bzw. um den Hinweis ergänzt.

Der Hinweis der Fachstelle bezüglich der örtlich und regional zu vertretenden Belange wird zur Kenntnis genommen. Die von der Fachstelle genannten hierfür zuständigen Fachstellen wurden im gegenständlichen Bauleitplanverfahren von der Stadt Kelheim beteiligt. Die hierzu abgegebenen Stellungnahmen werden in gesonderten Beschlüssen behandelt.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:
-- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 3 „Kelheimwinzer – Am Sandfeld - Überarbeitung
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Str. 160, 86179 Augsburg
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 17.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 "Kelheimwinzer – Geishof - Überarbeitung";
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss-Nr. 239

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof - Überarbeitung" ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 10.08.2020 durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" gemäß den §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachstellen einzuholen.

Beschluss:

Vom Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" vom 09.12.2019 i. d. F. vom 10.08.2020 wird mit den beschlossenen Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom 10.08.2020 für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung" und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

Verteiler:
- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen 3.2
- Landratsamt –Baugenehmigungsbehörde-
- Fa. KomPlan, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Bebauungsplan „Kelheimwinzer – Geishof –Überarbeitung"
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 18	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung" durch ein vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 02** **Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 und § 13 a BauGB** Beschluss-Nr. 240 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 02.07.2020 wird von einem privaten Antragsteller die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer–Überarbeitung, durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Deckblattes 02, für das Grundstück Fl.Nr. 1173/5 der Gemarkung Kelheim beantragt. Der Antragsteller wird Vorhabenträger des Vorhabens

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 02 soll die rechtliche Grundlage für den Umbau und die Erweiterung eines Bestandsgebäudes in ein Mehrparteienhaus an der Kelheimwinzerstraße geschaffen werden. Da dringender Wohnraumbedarf in Kelheim gegeben ist, soll dem Vorhabenträger die Möglichkeit der Schaffung eines Geschosswohnungsbaus mit bis zu 9 Wohneinheiten ermöglicht werden. Der Vorhabenträger plant die Bebauung zügig umzusetzen um dem Markt möglichst schnell den dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Immobilie soll im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben.

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 auch auf dem gegenständlichen Grundstück aufgrund der Lage sowie der Grundstücksgröße verträglich und gerechtfertigt. Das Erfordernis einer städtebaulichen Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Der Änderungsinhalt besteht im Wesentlichen in der Anhebung der zulässigen Wohneinheiten von derzeit 3 Wohnungen auf zukünftig max. 9 Wohnungen für die Parzelle 123 im Bebauungsplangebiet Nr. 4 „Kelheimwinzer-Überarbeitung". Die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO)" bleibt unangetastet.

Das Bauleitplanverfahren kann aufgrund der Lage des Grundstückes innerhalb des Stadtgebietes von Kelheim und der Größe des Planungsgebietes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Sämtliche Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes inklusive aller notwendigen Gutachten werden von dem Vorhabenträger getragen. Hierüber ist mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag in Form eines Durchführungsvertrages abzuschließen.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Kelheimwinzer-Überarbeitung" durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 02.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:
Das Plangebiet befindet sich an der Kelheimwinzerstraße an der Einmündung der Kleiberstraße in die Kelheimwinzerstraße und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1173/5 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von 1.121 m² und wird folgendermaßen begrenzt:
Im Norden: Kelheimwinzerstraße, nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr 1173/5 der Gemarkung Kelheim;
Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1173/5 der Gemarkung Kelheim;
Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1173/5 der Gemarkung Kelheim;
Im Osten: Kleiberstraße, östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr 1173/5 der Gemarkung Kelheim.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Kelheimwinzer-Überarbeitung", Deckblatt Nr. 02 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 02 soll die rechtliche Grundlage für den Umbau und die Erweiterung eines Bestandsgebäudes in ein Mehrparteienhaus an der Kelheimwinzerstraße geschaffen werden. Da dringender Wohnraumbedarf in Kelheim gegeben ist, soll dem Vorhabenträger die Möglichkeit der Schaffung eines Mehrparteienhauses mit neun Wohneinheiten eingeräumt werden. Der Vorhabenträger plant die Bebauung zügig umzusetzen um dem Markt möglichst schnell den dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

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 auch auf dem gegenständlichen Grundstück auf Grund der Grundstücksgröße verträglich und gerechtfertigt. Das Erfordernis einer städtebaulichen Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 02 zum Bebauungsplan Nr. 04 „Kelheimwinzer-Überarbeitung" erfolgt aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Größe des Planungsgebietes nach 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 Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a 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. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von dem Vorhabenträger übernommen. Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag, ein sogenannter Durchführungsvertrag in dem u. a. die Kostenübernahme, die Bebauung, die Umsetzungsfrist und weitere Details geregelt werden, abzuschließen.

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).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verteiler:
-Fachbereich Planen und Bauen 3.2
-Fachbereich Planen und Bauen 3.1
-Landratsamt Kelheim –Baugenehmigungsbehörde-
-Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut
-Akt B-Plan Nr. 04 D 02
-Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 19	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Donaumühle" durch das Deckblatt Nr. 03 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB; Aufstellungsbeschluss** Beschluss-Nr. 241 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 03.07.2020 beantragt die Alte Gärtnerei Wohnbau GmbH, Hafnergasse 5, 93309 Kelheim die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Donaumühle" durch ein Deckblatt Nr. 03.

Ziel der Bauleitplanungsänderung soll die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Mehrfamilienwohnen in verschiedenen Wohnungsgrößen auf dem Grundstück Fl.Nr. 987 der Gemarkung Kelheim sowie die Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften des östlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" sein. Die Wohnungen sollen sofort nach Fertigstellung der Planung gebaut und dem Markt unmittelbar zur Versorgung des Bedarfes zur Verfügung gestellt werden.

Hiermit wird dem Grundgedanken der Raumordnung und Landesplanung, die in ihren Entwicklungszielen die Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Brachflächen und die Nachverdichtung von Innerortsflächen als zu bevorzugende Entwicklungen nennt, Rechnung getragen.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Bebauungsplan gänzlich zu überarbeiten und auf die zukünftigen Entwicklungsabsichten auszurichten. Hauptinhalte werden neben der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Neuausrichtung der überbaubaren

Grundstücksflächen (Baugrenzen), außerdem die Parzellierung sowie der Erarbeitung eines aktuellen Festsetzungskataloges sein. Als Art der baulichen Nutzung soll das derzeit bestehende Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) als Gebietskategorie erhalten bleiben.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan muss deshalb nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nicht angepasst werden.

Die Kosten für die Änderung der Bauleitplanung werden laut Schreiben vom 03.07.2020 von dem Antragsteller der Fa. Alten Gärtnerei Wohnbau GmbH getragen. Zur Regelung der Details sind hierzu mit dem Antragsteller über einen städtebaulichen Vertrag mit entsprechendem Kostenübernahmevertrag zu regeln.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Donaumühle" der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 03.

Der Änderungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das sich zwischen dem Südufer der Donau, der Affeckinger Straße und des Hohenpfahlweges befindet, umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 206/2 T., 725/2 T., 725/12, 727/2, 730 T., 730/2, 730/3, 732 jeweils der Gemarkung Affecking und die Grundstücke Fl.Nrn. 960/16 T., 960/37, 960/57, 987, 987/3, 987/4, 987/5, 989/2, 989/3, 989/4, 990, 990/3, 990/5, 990/6, 990/7, 990/8, 990/10, 990/11, 990/12, 990/13, 991/2, 991/83, 992/3, 992/5, 992/6, 992/7 T., 992/8 T., 992/9, 992/10, 992/11, 993/2, 993/4, 993/5, und 993/6 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 3,25 ha und wird dabei folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Südufer der Donau (nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 725/2, 732, 725/12, 727/2 der Gemarkung Affecking und Fl.Nr. 992/7 der Gemarkung Kelheim)
Im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 987 und Fl.Nr. 960/37 der Gemarkung Kelheim
Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 960/37 der Gemarkung Kelheim sowie Hohenpfahlweg (südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 960/16 der Gemarkung Kelheim
Im Osten: Affeckinger Straße (östliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 992/8, 992/3 und 960/57 der Gemarkung Kelheim

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Donaumühle" der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 03 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Ziel der Bauleitplanungsänderung soll die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Mehrfamilienwohnen in verschiedenen Wohnungsgrößen auf dem Grundstück Fl.Nr. 987 der Gemarkung Kelheim sowie die Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften des östlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" sein. Die Wohnungen sollen sofort nach Fertigstellung der Planung gebaut und dem Markt unmittelbar zur Versorgung des Bedarfes zur Verfügung gestellt werden.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Bebauungsplan gänzlich zu überarbeiten und auf die zukünftigen Entwicklungsabsichten auszurichten. Hauptinhalte werden neben der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Neuausrichtung der überbaubaren

Grundstücksflächen (Baugrenzen), außerdem die Parzellierung sowie der Erarbeitung eines aktuellen Festsetzungskataloges sein. Als Art der baulichen Nutzung soll das derzeit bestehende Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) als Gebietskategorie erhalten bleiben.

Hiermit wird dem Grundgedanken der Raumordnung und Landesplanung, die in ihren Entwicklungszielen die Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Brachflächen und die Nachverdichtung von Innerortsflächen als zu bevorzugende Entwicklungen nennt, Rechnung getragen.

Die für eine rechtssichere Erarbeitung des Bebauungsplanes notwendige schalltechnische Untersuchung ist vor Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadt Kelheim durchführen zu lassen. Dies ist für die uneingeschränkte Absicherung der Aufrechterhaltung der umliegenden Gewerbenutzungen zwingend erforderlich.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 09 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung". Von der Durchführung eines verkürzten Verfahrens wird abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

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).

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan muss nicht angepasst werden.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von dem Antragsteller, der Alten Gärtnerei Wohnbau GmbH; Hafnergasse 5, 93309 Kelheim übernommen. 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).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
Der Bauausschussbeschluss Nr. 46 vom 15.02.2016 wird hiermit aufgehoben.

Verteiler:
- Fachbereich Planen und Bauen
  - 3.2
  - 3.1
- Landratsamt Kelheim, Baugenehmigungsbehörde
- Akt B-Plan Nr. 09 D 03
- Ingenieurbüro KomPlan, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Akt

Sachbearbeiter: Sippl, Franz

TOP 20	**Vollzug des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz -DSchG);** **Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Auflösung von Grabdenkmälern auf dem Alten Stadtfriedhof Kelheim;** **Stellungnahme der Stadt Kelheim nach Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG** Beschluss-Nr. 242 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

I. Sachverhalt:

Die Katholische Kirchenstiftung Maria Himmelfahrt hat beim Landratsamt Kelheim –Untere Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis für die Auflösung von Grabmälern auf dem Stadtfriedhof Nähe Hohlweg beantragt.

Der Friedhof ist als Einzelbaudenkmal deklariert:
D-2-73-137-72 Nähe Hohlweg. Alter Stadtfriedhof Kelheim, langrechteckige Anlage des 17. Jh., mit Erweiterungen 1810, 1851 und 1913; Friedhofskapelle St. Sebastian, Satteldachbau mit dreiseitigem Schluss und Giebelreiter, rosettengefasste Rundfenster, Frühbarock, 1626; mit Ausstattung; Grabmäler auf dem Friedhof, 2. Hälfte 19. Jh. und frühes 20. Jh.; Friedhofsmauer, 17. - 19. Jh.

Die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinne des Art. 6 Abs. 1 DSchG ist daher erforderlich.
Die Untere Denkmalschutzbehörde beabsichtigt, eine denkmalrechtliche Erlaubnis für die Auflösung von Grabstätten unter folgenden Vorgaben zu erteilen:

- Generelle Erlaubnis zur Auflösung von Grabstätten mit Grabsteinen, die nach 1940 entstanden sind.
- Einzelerlaubnis für die Entnahme von Grabstätten mit historischen Grabsteinen, wenn diese anschließend auf dem Waldfriedhof Kelheim in der Abteilung für historische oder künstlerisch wertvolle Grabsteine oder anderer würdiger Umgebung verwendet werden.

Das Landratsamt Kelheim –Untere Denkmalschutzbehörde bittet nach Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG um Mitteilung, ob seitens der Stadt Kelheim gegen die geplante Maßnahme Einwände bestehen.

II. Stellungnahme des Fachbereiches Planen und Bauen –Denkmalschutz:

Der Alte Stadtfriedhof Kelheim stellt als Einzelbaudenkmal ein unschätzbares Kulturgut dar, das in Stein gemeißelt die Kelheimer Geschichte widerspiegelt. Vor der Entscheidung über eine denkmalrechtliche Erlaubnis für die Auflösung von Grabstätten im Alten Stadtfriedhof Kelheim ist es unabdingbar, im Hinblick auf die Belange des Denkmalschutzes sämtliche Grabmäler durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu inventarisieren und ihren historischen Charakter zu beurteilen. Erst nach Vorlage des Untersuchungsergebnisses kann entschieden werden, ob und ggf. unter welchen Vorgaben einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Auflösung von Grabmälern im Alten Stadtfriedhof

Kelheim seitens der Stadt Kelheim zugestimmt werden kann. Mit der Untersuchung des Einzelbaudenkmals Alter Stadtfriedhof Kelheim und der entsprechenden Dokumentation der Grabmäler bleibt die Friedhofsanlage auch für die Nachwelt erhalten. Dabei drängt die Zeit für die Bestandsaufnahme der Grabmäler, denn

- die Grabnutzungsrechte sind zum 30.04.2020 ausgelaufen und können nach dem Beschluss der Stiftungsaufsicht der Stadtpfarrkirchenstiftung Maria Himmelfahrt derzeit nicht verlängert werden; damit sind die Grabmäler grundsätzlich in ihrem Bestand bedroht;

- Grabmäler wurden bereits aufgelöst;

- 11 Grabstätten mit historischen Grabsteinen sind bereits in die Abteilung für historische oder künstlerisch wertvolle Grabsteine auf dem Waldfriedhof Kelheim verbracht worden.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim nimmt zum Antrag der Katholischen Kirchenstiftung Maria Himmelfahrt auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Auflösung von Grabmälern auf dem Alten Stadtfriedhof Kelheim gemäß Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG wie folgt Stellung:

Vor der Entscheidung über eine denkmalrechtliche Erlaubnis für die Auflösung von Grabstätten im Alten Stadtfriedhof Kelheim ist es unabdingbar, im Hinblick auf die Belange des Denkmalschutzes sämtliche Grabmäler durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu inventarisieren und ihren historischen Charakter zu beurteilen. Erst nach Vorlage des Untersuchungsergebnisses kann entschieden werden, ob und ggf. unter welchen Vorgaben einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Auflösung von Grabmälern im Alten Stadtfriedhof Kelheim seitens der Stadt Kelheim zugestimmt werden kann.

Verteiler:
- Landratsamt Kelheim –Untere Denkmalschutzbehörde
- Fachbereich Planen und Bauen –Denkmalschutz
- Akt

Verschiedenes:

Nutzung von Rollstühlen und Rollatoren am Waldfriedhof

Ausschussmitglied Pletl sprach an, dass seit kurzer Zeit Rollstühle und Rollatoren auf dem Waldfriedhof zur allgemeinen Benutzung bereit stehen. Er wollte wissen, ob es hier eine Vereinbarung darüber gibt. Erster Bürgermeister Schweiger bestätigte, dass es hier eine entsprechende Vereinbarung gibt.

Nutzung Parkplatz Altes Landratsamt

Ausschussmitglied Schweiger Stephan fragte an, ob die derzeit gesperrten Parkplätze beim Alten Landratsamt nicht zur allgemeinen Nutzung freigegeben werden könnten. Erster Bürgermeister Schweiger antwortete auf die Frage, dass dies gemäß Information des Grundstückseigentümers derzeit nicht möglich sei.

Kräne in der Innenstadt

Ausschussmitglied Diermeier fragte an, ob es notwendig ist, dass der Kran in der Altmühlstraße noch steht. Augenscheinlich wird keine Bautätigkeit mehr durchgeführt, bzw. die Kräne nicht mehr genutzt. Von einem weiteren Stadtrat wurde der Kran in der Donaustraße angesprochen. Die Verwaltung soll bei den Antragstellern der Sondernutzungsanträge nachfragen, ob die Kräne nicht abgebaut werden könnten. Hierdurch wären wieder mehr Stellplätze in der Innenstadt nutzbar.

Bauantrag Kelheim Fibres

Bauverwaltungsleiter Schnell informierte den Bauausschuss davon, dass kurzfristig noch ein Bauantrag der Kelheim Fibres auf Errichtung einer Sprinkleranlage bei der Stadt Kelheim eingegangen ist. Der Bauantrag konnte aufgrund der Kurzfristigkeit des Eingangs nicht mehr beschlussmäßig vorbereitet werden. Die Baumaßnahme, die Bestandteil des Brandschutzes in der Kelheim Fibres ist, ist jedoch aufgrund der Tatsache, dass sie der Erfüllung des Brandschutznachweises dienst äußerst eilig. Aus diesem Grund wird der Bauausschuss hiermit von der baulichen Maßnahme, die bauplanungsrechtlich zulässig, und optisch aufgrund des Ausmaßes nicht ersichtlich ist, informiert und gebeten zu erklären, ob Einverständnis mit der Behandlung des Bauantrages auf dem Verwaltungsweg signalisiert wird. Der Bauausschuss war mit der geplanten Baumaßnahme und mit der Behandlung auf dem Verwaltungsweg, im Hinblick auf die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, einverstanden.

Verkehrsuntersuchung anlässlich Kinderbetreuungseinrichtung

Stadtbaumeister Schmid informierte, dass die Verkehrsuntersuchung Knotenausbau Schäfflerstraße in Kelheim, bezüglich der angedachten Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung und der damit verbundenen Erschließung auf den städtischen Grundstücken Fl.Nr. 1614 und Fl.Nr. 1613/6 der Gemarkung Kelheim am Hohlweg, im Zeitraum vom 28.09.2020 bis 02.10.2020 durchgeführt wird. Der Auftrag hierfür wurde an die gevas humberg & partner, Ing.-gesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbh, München vergeben.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:
Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 20.07.2020 wurde vom Bauausschuss mit dem Beschluss des Tagesordnungspunktes 1 gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 - 2026 genehmigt.
Die Niederschrift war während der Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Mitglieder ausgelegt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 20:06 Uhr die 13. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger Erster Bürgermeister	Schnell Protokollführung