

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 16. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 19.10.2020
Beginn: 17:02 Uhr
Ende: 19:15 Uhr (Ende des öffentl. Teils: 18:00 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	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	Anwesend ab Beschluss-Nr. 307
Rank, Christian	Stadtrat	
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus Verwaltungsamtmann

Verwaltung

Schmid, Andreas Stadtbaumeister

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig	Stadtrat	
Fischer, Bernhard	Stadtrat	Anwesend bis Beschluss-Nr. 332 G

Ortssprecher (Gäste)

Zirkel, Silvia Ortssprecherin Staubing

Gäste

3 Gäste bis Beschluss-Nr. 308
1 Gast von Beschluss-Nr. 306 bis 330 (Hr. Bauer, Fa. Komplan)
1 Gast bis Beschluss-Nr. 311

Abwesende Personen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 14.09.2020	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1562/1 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 131/2 der Gemarkung Lohstadt (Gundelshausener Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1866/6 der Gemarkung Kelheim (C.-A.-Lang-Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Vorbescheid auf Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 535 der Gemarkung Affeckung (Ziegelstadeläcker)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Auffüllung von landwirtschaftlichen Ackerflächen auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 635 u. 639 der Gemarkung Thaldorf (Lage Nähe Geigetweg und Birkl)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 164 der Gemarkung Lohstadt (Griesfeldstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Anbaus zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1313 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Anbau eines Hackschnitzzellagers auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 129 der Gemarkung Thaldorf (Teuertinger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und somit einer 4. WE auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1208 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus an das bestehende Büro- und Fertigungsgebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/13 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

12	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 889/2 und 889/5 (Teilfläche) der Gemarkung Herrnsaal (Bruchweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 "Sandfeld – Neu I" im Rahmen des § 13 b BauGB; 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
13.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 "Sandfeld – Neu I" im Rahmen des § 13 b BauGB; 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
13.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB; 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, Abteilung Immissionsschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13.3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB; 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, Abteilung Städtebau	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13.4	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB; 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, Abteilung Naturschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

13.5	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB; 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, Abteilung staatliches Abfallrecht</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
13.6	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB; 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, Abteilung Straßenverkehrsrecht</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
13.7	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB; 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, Abteilung kommunales Abfallrecht</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
13.8	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB; 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 Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
13.9	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB; 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</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		

13.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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 Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

13.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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 Bayerischen Bauernverbandes

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

13.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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 Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

13.13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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 Raum Kelheim

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

13.14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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

13.15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
"Sandfeld – Neu I";
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

14 Vollzug des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler
(Denkmalschutzgesetz -DSchG-);
Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Auflösung von
Grabstätten mit Grabsteinen entstanden ab 1940 auf dem Kelhei-
mer Stadtfriedhof (Nähe Hohlweg);
Sachstand und weitere Verfahrensweise

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 16. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.02 Uhr die 16. 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 14.09.2020
Beschluss-Nr. 303	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> 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 letzten öffentlichen Sitzung am 14.09.2020 abstimmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt hiermit die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 14.09.2020.

Verteiler:

- Akt

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1562/1 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße)

Beschluss-Nr. 304

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1562/1 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Südwestliches Altmühlfeld Überarbeitung“ vom 02.06.2017 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.

Der Bebauungsplan ordnet hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Artikel 6 der BayBO an, das bedeutet das Gebäude und bauliche Anlagen nur unter Einhaltung von den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden können. Hier widerspricht aber der Bauantrag den Festsetzungen des Bebauungsplanes, denn die geplante Erweiterung wird auf den bereits bestehenden Anbau des Wohnhauses errichtet und dieser hat nur einen Grenzabstand von ca. 2,90 m. Folglich hält die geplante Erweiterung des Wohnhauses die vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Westen ebenfalls nicht ein und stellt somit eine Abweichung des Art. 6 Abs. 1 BayBO dar.

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

Die Nachbarunterschriften für das Bauvorhaben 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 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 anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1557/11 der Gemarkung Kelheim (Wohnbaufläche Nähe Kelheimwinzerstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:

- Bauantrag 3x
- Planen und Bauen
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 131/2 der Gemarkung Lohstadt (Gundelshausener Straße)
Beschluss-Nr. 305	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 131/2 der Gemarkung Lohstadt (Gundelshausener Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lohstadt 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 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

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.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für ein Einfamilienhaus 2 Stellplätze zu errichten. Mit dem Bau eines Carports für und der Bereitstellung eines zusätzlichen Stellplatzes können die Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen 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. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet (MD) 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 und nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Anfallendes Oberflächenwasser soll einem Sickerschacht zugeführt werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

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. 127/2 der Gemarkung Lohstadt 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 Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1866/6 der Gemarkung Kelheim (C.-A.-Lang-Straße)
Beschluss-Nr. 306	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1866/6 der Gemarkung Kelheim (C.-A.-Lang-Straße) 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).

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

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 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. 1862/2 (C.-A.-Lang-Str.) 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

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid auf Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 535 der Gemarkung Affecking (Ziegelstadeläcker)

Beschluss-Nr. 307

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 535 der Gemarkung Affecking (Ziegelstadeläcker) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Dorfgebiet und Fläche zur Ortseingrünung aber zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Eine Bebauung im Außenbereich ist nur unter den gesetzlich geregelten Bedingungen des § 35 BauGB zulässig.

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 Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB.

Sonstige Vorhaben können gem. § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen würde und die Erschließung gesichert ist.

Durch das geplante Vorhaben werden jedoch öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt, weil

- das geplante Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim widerspricht;
- das geplante Bauvorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten lässt.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

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

Verteiler:

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

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung auf Auffüllung von landwirtschaftlichen Ackerflächen auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 635 u. 639 der Gemarkung Thaldorf (Lage Nähe Geigetweg und Birkl)

Beschluss-Nr. 308

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Auffüllung von landwirtschaftlichen Ackerflächen auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 635 u. 639 der Gemarkung Thaldorf (Lage Nähe Geigetweg und Birkl) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO ist die Auffüllung einer Fläche bis zu max. 500 m² verfahrensfrei. Da durch den Antragsteller beabsichtigt wird jeweils im nördlichen Bereich der Fl. Nr. 635 der Gemarkung Thaldorf ca. 25.640 m² und auf der Fl. Nr. 639 der Gemarkung Thaldorf ca. 12.350 m² mit ca. 10 – 15 cm Mutterboden aufzufüllen ist hierfür ein Antrag auf Baugenehmigung erforderlich.

Als Grund für die Auffüllarbeiten wird die Überdeckung der steinigen Oberfläche mit Mutterboden zur besseren und wirtschaftlicheren Nutzung der Fläche angegeben.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Das Bauvorhaben ist gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert, da es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Im nördlichen, aufzufüllenden Bereich der Fl. Nr. 635 der Gemarkung Thaldorf befindet sich eine Kontaminationsverdachtsfläche mit der Katasternummer 27300136 und der Kurzbezeichnung KEH 4.14 im Kataster. Es handelt sich lt. Zeitzeugenaussagen um eine Deponie für Hausmüll und Bauschutt der ehemaligen Gemeinde Thaldorf. Aus diesem Grund ist die Abteilung Staatliches Abfallrecht im Landratsamt Kelheim am Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abfallrecht, Wasserrecht) 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, da die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB vorliegen. Öffentliche Belange stehen somit nicht entgegen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 634 (Flurweg) und Fl. Nr. 636 (Flurbezeichnung Nähe Geigetweg) und den Fl. Nrn. 637, 638 u. 641 (Flurbezeichnung Birkl) der

Gemarkung Thaldorf 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 Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 164 der Gemarkung Lohstadt (Griesfeldstraße)
	Beschluss-Nr. 309
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 164 der Gemarkung Lohstadt (Griesfeldstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Griesfeld II“ vom 21.07.1977 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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Überschreitung der Baugrenze**
das Wohnhaus und die Garage liegen teilweise außerhalb des Baufensters halten aber überwiegend die Baulinie der bereits existierenden Gebäude ein;
- **Dachform und -deckung**
lt. BBP ist ein Satteldach mit dunkelbraunen Flachdachpfannen zu errichten, geplant ist die Bebauung mit einem Walmdach mit anthrazitfarbenen Tondachziegel umzusetzen;
- **Traufhöhe Garage**
lt. BBP ist eine Traufhöhe einfahrseitig auf max.2,75 m festgesetzt, geplant ist eine Traufhöhe von 3,17 m;
- **Ortgang Hauptgebäude**

lt. BBP ist ein Ortgang von 0,15 m - 0,20 m zulässig, geplant ist ein Ortgang von 0,50 m;

- **GFZ und GRZ**

lt. BBP sind eine GFZ von 0,4 und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit der Bebauung wird eine GFZ von 0,5 und eine GRZ von 0,46 erreicht;

Dieses Wohnhaus wird mit 2 Wohneinheiten geplant die jeweils eine Wohnfläche mit 40 – 120 m² aufweisen. Folglich sind für diese beiden Wohneinheiten insgesamt 3 Stellplätze zu errichten. Mit der Doppelgarage und den 2 weiteren Stellplätzen an der N-O Seite werden durch die Bauherrin 4 Stellplätze errichtet.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

Die Befreiung von der Festsetzung 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.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,00 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von den Bauherren auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

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. 166 der Gemarkung Lohstadt (Griesfeldstraße) 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 Anbaus zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1313 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße)
Beschluss-Nr. 310	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Anbaus zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1313 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg“ vom 19.09.1963 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

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 liegt mit Schreiben vom 08.09.2020 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, bauliche Veränderungen am Gebäude sind nicht geplant.

Die geplante Nutzungsänderung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgendem Punkt:

- **Baufenster**
zum größten Teil liegt das bereits existierende Gebäude außerhalb des Baufensters;

Durch die Nutzungsänderung wird das bestehende Einfamilienwohnhaus in ein Einfamilienwohnhaus und 1 Ferienwohnung aufgeteilt.

Für die neu entstehende Ferienwohnung (insgesamt 3 Betten) ist, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, ein Stellplatz zu errichten (1 Stellplatz pro 4 Betten). Für das Einfamilienhaus müssen wie bisher zwei Stellplätze bereitgestellt werden.

Aus den Antragsunterlagen ist ersichtlich, dass 4 Stellplätze errichtet werden.

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 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 Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die ausnahmsweise Zulassung der Ferienwohnung (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.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen. Auf den Planunterlagen sind die notwendigen Stellplätze eingezeichnet und gelten somit als nachgewiesen.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1795/9 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße) 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 9	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Anbau eines Hackschnitzellagers auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 129 der Gemarkung Thaldorf (Teuertinger Straße)
Beschluss-Nr. 311	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Anbau eines Hackschnitzellagers auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 129 der Gemarkung Thaldorf (Teuertinger Straße) 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 landwirtschaftliche Maschinenhalle und das Hackschnitzellager haben zusammen eine Fläche von ca. 310 m² und sind somit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 c nicht mehr als verfahrensfrei zu betrachten (verfahrensfrei wäre eine landwirtschaftliche Halle mit max. 100 m² Brutto-Grundfläche und eine überdachte Fläche mit max. 140 m²). 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 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.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 127/1 (Teuertinger Straße) und Fl. Nr. 130 (Am Graben) der Gemarkung Thaldorf 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 10	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und somit einer 4. WE auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1208 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße)
---------------	--

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und somit einer 4. WE auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1208 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Südöstliches Altmühlfeld Überarbeitung“ vom 02.06.2017 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 nur in einem Punkt den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- **Wohneinheiten**

It. BBP sind auf dem Grundstück „Parzelle 7“ max. 3 WE möglich, geplant ist zum bereits existierenden Wohnhaus mit 3 WE ein Einfamilienhaus zu errichten so dass letztendlich 4 WE entstehen würden;

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1208 der Gemarkung Kelheim hat eine Fläche von 1284 m². Das geplante Gebäude würde sich noch innerhalb des Baufensters aber nicht auf der Verdachtsfläche, welche im Süden des Grundstückes liegt, befinden. Die durch den BBP vorgegebene GFZ von 0,6 und GRZ von 0,4 würden durch das geplante Bauvorhaben nicht überschritten.

Gemäß der Zielvorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen vorhandene Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Re-Aktivierung und/oder bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Eine Bebauung der vorhandenen Fläche wie beabsichtigt würde ganz den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung u. Umweltfragen entsprechen und wäre eine klassische Nachverdichtung. In diesem Zusammenhang möchte der Fachbereich Planen und Bauen den Regierungspräsidenten von Niederbayern, Herrn Haselbeck, zitieren: „Lebenswerte Heimat bedeutet die Stärkung unserer Ortskerne und zugleich das Schonen von Flächen in den Außenbereichen.“

Laut der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das bereits existierende Wohnhaus 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten und für das geplante Einfamilienhaus 2 weitere Stellplätze einzuplanen. Somit müssen insgesamt 7 Stellplätze durch die Bauherren nachgewiesen werden. Auf den beiliegenden Bauunterlagen sind 7 Stellplätze ersichtlich.

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die Befreiung von der Festsetzung 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.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,00 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1332/15 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße) 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

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus an das bestehende Büro- und Fertigungsgebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/13 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)

Beschluss-Nr. 313

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus an das bestehende Büro- und Fertigungsgebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/13 der Gemarkung Kelheim (Donaupark) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 97 „Donaupark“ vom 27.10.2003 und dem Deckblatt Nr. 6 vom 07.11.2014 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht nach Prüfung den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Baufenster**

Überschreitung der Baugrenze in Richtung Norden mit dem geplanten Anbau;

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim ist für je 3 Mitarbeiter ein Stellplatz einzuplanen. Bei 30 Mitarbeitern, der Anbau hat nicht mehr Personal zur Folge, sind 10 Stellplätze zu errichten. Einen Mehrbedarf an Stellplätzen löst der geplante Anbau daher nicht aus, die benötigten Stellplätze sind in den Planunterlagen ersichtlich.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Grenzbebauung) obliegt aber 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 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.

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

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.

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

Von den für das Bauvorhaben erforderlichen 10 Stellplätzen können alle nachgewiesen werden.

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

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 Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 889/2 und 889/5 (Teilfläche) der Gemarkung Herrnsaal (Bruchweg)
Beschluss-Nr. 314	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 889/2 der Gemarkung Herrnsaal (Bruchweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 „Herrnsaal“ vom 04.07.1989 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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Dachneigung**
It. BBP ist für das Wohngebäude ein Satteldach mit 38° - 44° zulässig, geplant ist die Errichtung eines Satteldaches mit 22° Neigung;
- **Dachdeckung**
It. BBP ist eine Dachdeckung mit roten Biberschwanzziegeln oder Pfannen zulässig, geplant ist das Wohnhaus mit anthrazit eingefärbten Betonsteinen einzudecken.
- **Ortgang**
It. BBP ist ein Ortgangvorsprung zwischen 0,15 und 0,30 m zu berücksichtigen, geplant ist ein Ortgangvorsprung mit ca. 0,40 m;
- **Firstrichtung**
It. BBP hat der First parallel zum Mittelstrich der Straße zu verlaufen, geplant ist den First vertikal zum Mittelstrich der Wohnstraße verlaufend zu errichten;

Laut BBP ist ein Seitenverhältnis von 1: 1,4 (B:L) festgesetzt, geplant ist das Wohnhaus mit einem Seitenverhältnis von 1 : 1,95 (B:L) zu errichten. Außerdem liegt das geplante Bauvorhaben mit ca. 34 m² außerhalb des Baufensters und die mind. 600 m² Grundstücksfläche pro Wohnhaus können ebenfalls nicht umgesetzt werden. Befreiungen hierfür wurden nicht eingereicht.

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

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise 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.

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

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

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von den Bauherren auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

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. 890 (Bruchweg) der Gemarkung Herrnsaal 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: Schnell, Markus

TOP 13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 "Sandfeld – Neu I" im Rahmen des § 13 b BauGB; 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 z. nachf. Unterpunkten	
<u>Überschrift</u> Dafür: 0 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 13.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 "Sandfeld – Neu I" im Rahmen des § 13 b BauGB; 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. 315	

Kenntnisnahme:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ vom 08.06.2020 i. d. F. vom 08.06.2020 mit Begründung vom 08.06.2020 i. d. F. vom 08.06.2020 lag in der Zeit vom 10.08.2020 bis 14.09.2020 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim und auf der Homepage 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. 125 „Sandfeld – Neu I“ vom 08.06.2020 i. d. F. vom 08.06.2020 mit Begründung vom 08.06.2020 i. d. F. vom 08.06.2020 wurde mit Bekanntmachung vom 31.07.2020 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 27.07.2020 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. 125 „Sandfeld – Neu I“ jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 31.07.2020 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim muss nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nicht im Wege der Berichtigung angepasst werden, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht geändert werden.

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 Südbayern
11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
12. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
17. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht-
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Staatliches Abfallrecht
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Kommunales Abfallrecht
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
24. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
25. Regionaler Planungsverband Region 11
26. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bauverwaltung
27. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bautechnik
28. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
29. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
30. Stadtwerke Kelheim
31. Staatliches Bauamt Landshut
32. Wasserwirtschaftsamt Landshut
33. Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
34. Stadt Abensberg
35. Markt Bad Abbach
36. Gemeinde Hausen
37. Gemeinde Ihrlerstein
38. Markt Langquaid
39. Stadt Neustadt
40. Gemeinde Saal
41. Gemeinde Sinzing
42. Markt Painten
43. Stadt Riedenburg
44. Gemeinde Teugn

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 Bayern GmbH & Co.KG
4. Landesbund für Vogelschutz
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
6. Bayernwerk Netz GmbH
7. Deutsche Post AG
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht

9. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
11. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
12. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
13. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
14. Staatliches Bauamt Landshut
15. Markt Bad Abbach
16. Gemeinde Hausen
17. Gemeinde Ihrlerstein
18. Markt Langquaid
19. Gemeinde Teugn

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
5. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
6. Stadtwerke Kelheim
7. Stadt Abensberg
8. Stadt Neustadt an der Donau
9. Gemeinde Saal an der Donau
10. Gemeinde Sinzing
11. Markt Painten
12. Stadt Riedenburg

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz
4. Landratsamt Kelheim – Abt. staatliches Abfallrecht
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
6. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
7. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
8. Wasserwirtschaftsamt Landshut
9. Bayerisches Landesamt für Umwelt
10. Bayerischer Bauernverband
11. Stadt Kelheim, Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung
12. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben keine Bürger vor Ort Planeinsicht genommen. Anregungen wurden von keiner Bürgerin/keinem Bürger eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Verteiler:

- Stadt Kelheim
- Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
- Bebauungsplan Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim –Baugenehmigungsbehörde-
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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, Abteilung Immissions-
schutz**

Beschluss-Nr. 316

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.09.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionschutz, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes soll entlang der Kelheimwinzerstraße am westlichen Rand Kelheimwinzers ein allgemeines Wohngebiet mit acht Baugrundstücken entstehen. Der Begründung des Bebauungsplanes liegt das immissionsschutztechnische Gutachten Nr. KEH-5366-01/5366-01_E01 der Firma Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB vom 05.08.2020 bei.

Aus diesem geht hervor, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den Verkehrslärm der Kelheimwinzerstraße, sowohl während der Tag, als auch der Nachtzeit deutlich überschritten werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zugestimmt werden, da durch Maßnahmen wie Änderung der Baugrenzen zum möglichst weiten Abrücken von der Straße die Überschreitungen verringert werden könnten und so

eine Verbesserung der Lärmsituation gegenüber der geplanten möglich ist. Erst wenn alle Möglichkeiten mittels aktiven Schallschutz und planerischen Maßnahmen den Lärm zu mindern ausgeschöpft sind, kann der verbleibende nötige Schallschutz mittels passiver Maßnahmen der einzelnen Bauvorhaben erfolgen.

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 aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken gegen die Planung bestehen. Grundlage für diese Beurteilung ist die Tatsache, dass durch den Verkehrslärm der Kelheimwinzerstraße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl während der Tag, als auch der Nachtzeit deutlich überschritten werden. Hierdurch ergibt sich für die Fachstelle eine kritische Immissionssituation.

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, hat sich die Stadt Kelheim bereits im Zuge des bisherigen Verfahrensprozedere, ausführlich mit dem Thema der Straßenverkehrslärmimmissionen auseinandergesetzt. Zur Klärung bzw. Prüfung dieser Belange wurde ein Sachverständigenbüro mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Dieses Gutachten bestätigt die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte mit vorliegendem Planungskonzept unter Einhaltung der damit verbundenen Auflagen. Somit können die in diesem Zusammenhang erforderlichen Anforderungen des Schallimmissionsschutzes in der Bauleitplanung grundsätzlich erfüllt werden.

Nicht nachvollzogen werden kann dabei die Forderung der Fachstelle, die Bebauung weiter von der Straßenfläche abzurücken und hiermit die Einhaltung der Grenzwerte zu ermöglichen.

Diese Vorgehensweise widerspricht generell einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und ist in keinster Weise in Einklang mit den Forderungen der Landesplanung zu bringen, schonend und sparsam mit Grund- und Boden bei der weiteren Stadtentwicklung umzugehen.

Dabei ist es grundsätzlich bereits angewandte Praxis in der kommunalen Bauleitplanung, vorbeugende Maßnahmen im Zusammenhang mit den Anforderungen des Schallschutzes zu ergreifen, die eine Gebäudestellung, eine entsprechende Grundrissorientierung und sonstige lärmabschirmende Maßnahmen in Form des passiven Lärmschutzes ermöglichen. In vorliegender Situation befindet sich die Lärmquelle der Kelheimwinzerstraße nördlich der geplanten Bebauung. Somit können durch die vorgenannten Maßnahmen ohne Probleme die Lärmwerte eingehalten werden, da sich bei Wohnnutzung eine entsprechende Grundrissorientierung bzw. eine Ausrichtung der Außenaufenthaltsflächen nach Süden umsetzen lässt, ohne dass unnötige Flächen im Norden der Baugrundstücke verschwendet werden.

Aus Sicht der Stadt Kelheim stellt sich die Forderung der Fachstelle daher als sinnlos und unverhältnismäßig dar. Diese widerspricht den städtebaulichen Anforderungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und wird daher in dieser Form nicht akzeptiert. Die Aufparzellierung des Gebietes mit der damit verbundenen Gebäudestellung als Eigenabschirmung und den sonstigen festgesetzten Auflagen zum Schallschutz, erfordern keine zusätzlichen Abstände oder aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wand- oder Wallkonstruktionen, die im Ergebnis nur zusätzliche und unverhältnismäßig hohe Kosten auslösen und somit ein Vorhaben wirtschaftlich nicht umsetzbar darstellen.

Aus diesen Gründen hält die Stadt Kelheim an der bisherigen Plankonzeption fest und sieht keine Veranlassung zur Änderung oder Umplanung.

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

Verteiler:

- Stadt Kelheim
 - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
 - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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, Abteilung Städtebau**

Beschluss-Nr. 317

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.09.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Städtebaus

Aus Sicht des Sachgebietes 42 bestehen zu der oben genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Anmerkungen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Zu Nr. 1.1

Aufgrund der Darstellungen im Plan und den Festsetzungen ist zu überdenken, ob hier ein reines Wohngebiet entstehen und dementsprechend festgesetzt werden soll.

Zu Nr. 8.7.4

Die Verwendung von Gabionen in den neuen Baugebieten im Landkreis Kelheim hat ein verträgliches Ausmaß überschritten. In einem neuen Bebauungsplan diese Ausführung anzuordnen wird aus Sicht des Landratsamtes zu einer negativen Gestaltung führen.

Zur planlichen Darstellung

Die Anordnung der Garagenzufahrten und Stellplätze entlang der Kelheimwinzerstraße bei den Doppelhaushälften 5 bis 8 führt zu einem Verlust der Vorgartenzone. Ein Großteil der privaten Grundstücksbereiche muss aufgrund der Stellplatzverordnung uneingezäunt ohne Eingrünung zum öffentlichen Straßenraum hergestellt werden. Entlang der Hauptstraße entsteht dadurch ein negativ gestalteter öffentlicher Raum.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Zu Nr. 1.1

Die Stadt Kelheim hält an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes fest. Die Festsetzungen unter der Nr. 1.1. werden deshalb wie folgt geändert:

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Zu 8.7.4

Die Verwendung von Gabionen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nirgends angeordnet. Die Stadt Kelheim ist bezüglich dieser Feststellung der Fachstelle verwundert.

Vielmehr gibt die Stadt Kelheim durch die Festsetzungen von verschiedenen Formen der Einfriedungen den Bauherren mehrere Gestaltungsmöglichkeiten an die Hand. Dasselbe gilt für die Festsetzungen des Sichtschutzes und der Stützmauern. Nirgends wird hier die Verwendung von Gabionen angeordnet, sondern überall sind verschiedene Ausführungen möglich.

Dass durch die Planung der Stadt Kelheim entlang der Hauptstraße ein negativ gestalteter öffentlicher Raum entsteht, ist ein subjektives Empfinden der Fachstelle. Die Stadt Kelheim kann in der Planung keine negative Gestaltung erkennen. Vielmehr wurde durch die Stadt versucht auf den relativ kleinen Bauparzellen eine möglichst attraktive und funktionale Wohnsituation zu schaffen. Aus diesem Grund hat man die Garagen und Stellplätze mit Zufahrten straßenseitig situiert. Hierdurch hat man kurze Zufahrten und einen möglichst geringen Platzverbrauch. Dies bietet dann die Möglichkeit, einen entsprechend zugeschnittenen Gartenbereich zu schaffen, der den Bewohnern der Häuser einen möglichst großen Erholungseffekt verschafft. Weiterhin hat die Stadt Kelheim versucht durch die

Einplanung von Hausbäumen im Bereich zwischen den Stellplätzen und den Garagenzufahrten eine Auflockerung zu erreichen. Aus diesem Grund wird von Seiten der Stadt Kelheim auch unverändert an der Planung festgehalten.

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

Verteiler:

- Stadt Kelheim
 - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
 - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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, Abteilung Naturschutz**

Beschluss-Nr. 318

**Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.09.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Naturschutzes

Die naturschutzfachlichen Belange werden ausreichend behandelt, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB handelt. Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen und die Erstellung eines Umweltberichts entfallen demnach. Belange des Artenschutzes wurden ausreichend behandelt. Die unter 4.3.7 „Aussagen zum speziellen Artenschutz“ vorgesehene Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenregelung) ist zu beachten.

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 die naturschutzfachlichen Belange und die Belange des Artenschutzes ausreichend in der Planung behandelt wurden. Die Erschließungsträger und die zukünftigen Bauherren werden auf die vorgesehene Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenregelung) hingewiesen.

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. 125 „Sandfeld – Neu I“
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 13.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB; 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, Abteilung staatliches Abfallrecht</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 319</p> <p><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</p>
--

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.09.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung staatliches Abfallrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, 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 Aufstellung eines 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 das Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Aus diesem Grund sollte auf 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 spezifische 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 Vorgaben einer dafür zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen 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 im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes beim Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt ist.

Die von der Fachstelle vorgebrachten Hinweise zum Grundwasser und zum Aushubmaterial werden wie folgt in die „Hinweise durch Text“ des Bebauungs- und Grünordnungsplanes aufgenommen.

Die Ziffer 4 „ALTLASTEN“ der textlichen Hinweise wird redaktionell angepasst und wie folgt ergänzt:

„Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Stadt Kelheim sowie dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, nicht bekannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen aus benachbarten Altdeponien belastet ist. Aus diesem Grund sollte auf die Nutzung von Grundwasser in jeglicher Form z. B. für Gartenbewässerung oder als Brauchwasser, verzichtet werden. Durch die hohe spezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser, ist damit zu rechnen, dass Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich, das im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen zu Tage gefördert wird, 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 Vorgaben einer dafür zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.“

Zusätzlich wird die Ziffer 10 „GRUNDWASSERSCHUTZ“ der textlichen Hinweise wie folgt ergänzt:

„Hinweise zur Grundwassernutzung:

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

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. 125 „Sandfeld – Neu I“
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Abteilung staatliches Abfallrecht, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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, Abteilung Straßenver-
kehrsrecht**

Beschluss-Nr. 320

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.09.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Straßenverkehrsrechts

Das Gebiet wird von einer kommunalen Straße erschlossen. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig.

Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken oder Anregungen zum geplanten Bauvorhaben.

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 von Ihrer Seite keine Bedenken oder Anregungen zur geplanten Bauleitplanung bestehen. Bezüglich des Hinweises auf die örtliche Straßenverkehrsbehörde wird ausgeführt, dass die Fachstelle ebenfalls im Bauleitplanverfahren beteiligt wurde und eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben hat.

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

Verteiler:

- Stadt Kelheim
 - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
 - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht, Donaupark 12, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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, Abteilung kommunales
Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 321

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.09.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des kommunalen Abfallrechtes

Die Parzellen 2 und 3 des Geltungsbereiches sind für im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge nicht anfahrbar. Deren Müllgefäße sind an der Kelheimwinzerstraße zur Abholung bereitzustellen und dementsprechend 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:

Die Anregung der Fachstelle wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Kelheim wird im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße einen Sammelplatz für Müllgefäße einplanen. Dem entsprechend wird die Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung mittels Festsetzung durch das Planzeichen „Müllsammelstelle“ ergänzt.

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. 125 „Sandfeld – Neu I“
 - Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
 - Landratsamt Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht, Donaupark 12, 93309 Kelheim
 - Akt

**TOP 13.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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 Regierung von Niederbayern, Höhere Landes-
planung**

Beschluss-Nr. 322

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.08.2020 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stadt Kelheim beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von vier Einzelhäusern sowie von vier Doppelhaushälften zu schaffen.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).

Neu Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...) (LEP 3.3 Z).

Beurteilung:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 Z). Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an bestehende Wohngebiete an (Bebauungspläne „Auf der Röte“ und an der Kirche (neu)“). Insofern entspricht die vorgelegte Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Aus diesem Grund sollen bei Planungsentscheidungen frühzeitig auch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. LEP 3.1 ()). Wie bereits im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Röte – Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 1 wird dieses landesplanerische Erfordernis in den Planunterlagen zwar angesprochen. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit diesem Grundsatz ist aber bedauerlicherweise wieder nicht erfolgt. Insofern weist auch die nun vorgelegte Planung ein Begründungsdefizit auf.

Um einer Entstehung von „Spekulationsflächen“ vorzubeugen wird der Stadt Kelheim erneut empfohlen, eine Bauverpflichtung auszusprechen.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Zu LEP 3.3 Z:

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass die städtische Planung dem Anbindegebot an geeignete Siedlungseinheiten entspricht. Die Bauleitplanung entspricht somit den Anforderungen der Raumordnung.

Zu LEP 3.1 G:

Das von der Regierung angesprochene Begründungsdefizit wird beseitigt. Die Begründung wird bezüglich der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sowie der Altersstruktur der Bevölkerung überarbeitet und ergänzt. Hiermit wird nachgewiesen, dass die Bauleitplanung auch den Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle eine Bauverpflichtung für das Baugebiet auszusprechen wird ausgeführt, dass sich sämtliche Baugrundstücke im Eigentum der Stadt Kelheim befinden und ausschließlich mit einer Bauverpflichtung von 3 Jahren verkauft werden. Die Aussprechung einer zusätzlichen Bauverpflichtung für das Baugebiet ist somit nicht mehr nötig.

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. 125 „Sandfeld – Neu I“
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, Regierungsplatz 540, 84028 Landshut
- Akt

**TOP 13.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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. 323

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.09.2020 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, 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

Die in der Erläuterung aufgeführte Pflicht zur Vorlage eines Entwässerungsplans im Rahmen des Bauantragsverfahrens sollte in die textliche Festsetzung Nr. 9 aufgenommen werden.

2. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

Das Planungsgebiet befindet sich 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 erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). 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“

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

Die Wassertiefe bei HQextrem beträgt bis zu ca. 1 Meter, insbesondere im südlichen Geltungsbereich. Der Wasserspiegel bei HQextrem liegt bei etwa 344,7 m ü. NN.

Aus fachlicher Sicht sehen wir die bauliche Entwicklung in potentiell durch Hochwasser gefährdeten Bereichen kritisch. Sie sollte vermieden werden um einen Anstieg des Schadenpotentials zu verhindern. Sofern nicht auf die bauliche Entwicklung verzichtet wird, sollten zumindest Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden ergriffen oder festgelegt werden, wie z. B. die Auffüllung des Geländes.

Vorschlag für Festsetzungen:

(Die konkreten Festsetzungen sollten aus der o. g. Risikobeurteilung entwickelt werden)

„Die Mindesthöhe der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird auf 344,7 m ü. NN festgesetzt. Gebäude/Wohngebäude 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.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu 1 Meter auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Plans hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden 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“

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:

Der Anregung der Fachstelle, die Pflicht zur Vorlage eines Entwässerungsplanes im Rahmen des Bauantragsverfahrens in die textliche Festsetzung Nr. 9 aufzunehmen wird nachgekommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 im Bebauungsplan wird wie folgt ergänzt:

„Hinweis:

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist vom Bauherrn ein Entwässerungsplan vorzulegen.“

Zu 2. Gewässer- und 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 vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Der Wasserspiegel liegt dann bei ca. 344,70 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 344,70 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. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Trafostationen, 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 Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:

- Stadt Kelheim
 - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
 - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut, Seligenthaler Straße 12, 84034 Landshut
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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 Bayerischen Landesamtes für Umwelt**

Beschluss-Nr. 324

**Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 01.09.2020 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail des Büros KomPlan vom 07.08.2020 wurde dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung gegeben.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatz-

fragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

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 Landshut 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 bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die o.g. von ihr zu vertretenden Belange nicht berührt werden bzw. ausreichend berücksichtigt wurden.

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 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. 125 „Sandfeld – Neu I“
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Str. 160, 86179 Augsburg
- Akt

**TOP 13.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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 Bayerischen Bauernverbandes**

Beschluss-Nr. 325

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 11.08.2020 wurde vom Bayerischen Bauernverband zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrte Damen und Herren,
zur vorgelegten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Süden und Westen grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich. Hier ist ein Abstandsstreifen bzw. Grünweg zur Bebauung erforderlich, damit es zu keiner Problematik bezüglich der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln kommen kann. Vor allem im Süden sind an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen Bepflanzungen durch Bäume und Sträucher geplant. Durch die Planung eines entsprechenden Abstandes zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Haus-/Gartengrundstück kann auch eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung durch Schattenwurf bzw. Wurzelwerk vermieden werden.

Im Planungsverfahren wurden bereits nachstehende Vorgaben bezüglich der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erfasst:

Hinweise durch Text, Planentwurf vom 08.06.2020

13 LANDWIRTSCHAFTLICHER VERKEHR

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an den Geltungsbereich ist mit landwirtschaftlichem Verkehr auch innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

14. IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

Freundliche Grüße“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Dem Wunsch der Fachstelle, dass im südlichen und im westlichen Bereich ein Abstandstreifen bzw. Grünweg zwischen der landwirtschaftlichen Fläche und den Bauparzellen eingeplant bzw. angelegt wird, kann aufgrund von fehlenden Grundstücksflächen nicht nachgekommen werden. Der Stadt Kelheim stehen aufgrund der tatsächlichen Grundstückseigentumsverhältnisse hierfür keine Flächen zur Verfügung. Eine Verkleinerung der Bauparzellen ist ebenfalls nicht möglich. Die Stadt Kelheim hat zur Abgrenzung der Wohnbauflächen von den landwirtschaftlichen Flächen, eine entsprechende Eingrünung der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes festgesetzt.

Entsprechende Hinweise an die zukünftigen Bauherren zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung wurden, wie die Fachstelle richtigerweise auch feststellt, bereits in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan unter den Ziffern 13 „LANDWIRTSCHAFTLICHER VERKEHR“ sowie 14 „IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT“ aufgenommen. Der Hinweis der Fachstelle auf den möglichen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist ebenfalls darunter enthalten.

Die Bedenken der Fachstelle auf eine mögliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung durch Schattenwurf der Bepflanzung werden nicht geteilt, da sich die Bepflanzung überwiegend nördlich der landwirtschaftlichen Flächen befindet und somit keinen wesentlichen Anteil an der Besonnung der landwirtschaftlichen Flächen hat.

Die Stadt Kelheim sieht aus den vorgenannten Gründen daher von einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes ab.

Der Bayerische Bauernverband erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:

- Stadt Kelheim
 - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
 - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Bayerischer Bauernverband, Dammstraße 9, 84034 Landshut
- Akt

**TOP 13.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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 Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

Beschluss-Nr. 326

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 12.08.2020 wurde von der Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Die Löschwasserversorgung und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften ausreichend zu dimensionieren.“

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 gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben werden.

Die von der Fachstelle vorgebrachten Hinweise zur Löschwasserversorgung bzw. zu den Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Ziffer 9 „BRANDSCHUTZ“ bereits durch entsprechende Aussagen beinhaltet.

Die Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Verteiler:

- Stadt Kelheim
 - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
 - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Bebauungsplan Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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
Raum Kelheim**

Beschluss-Nr. 327

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.09.2020 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Die öffentliche Entwässerungseinrichtung für das geplante Baugebiet muss erst noch geplant und errichtet werden.

Bitte Begründung auf Seite 19, Pkt 8.32., Abwasserbeseitigung berichtigen. Das Wort „Regenwasserkanalisation“ streichen und durch das Wort „Mischwasserkanalisation“ ersetzen.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle teilt mit, dass die öffentliche Entwässerungseinrichtung für das geplante Baugebiet noch geplant und errichtet werden muss. Die Stadt Kelheim hat sich diesbezüglich schon mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung in Verbindung gesetzt und die Errichtung der notwendigen Erschließungseinrichtung für das Jahr 2021 besprochen. Die Stadt Kelheim wird auch diesbezüglich in enger Abstimmung mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung bleiben. Eine Bebauung der Grundstücke erfolgt erst nach erfolgter Erschließung.

Die Begründung wird unter Ziffer 8.3.2 entsprechend angepasst. So wird das Wort „Regenwasserkanalisation“ in das Wort „Mischwasserkanalisation“ geändert.

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
- Bebauungsplan Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim, Altmühlstraße 7, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
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. 328

**Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 14.09.2020 wurde von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.08.2020.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem 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

„Freundlichen 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. 125 „Sandfeld – Neu I“
- Büro KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
"Sandfeld – Neu I";
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. 329

**Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 19.10.2020 durchgeführten 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 zu ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ gemäß den §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachstellen 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. 125 „Sandfeld – Neu I“ vom 08.06.2020 i. d. F. vom 19.10.2020 wird mit den beschlossenen Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom 19.10.2020 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. 125 „Sandfeld – Neu I“ und die Begründung 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:

- Stadt Kelheim
- Planen und Bauen 3.2
- Landratsamt –Baugenehmigungsbehörde-
- Fa. KomPlan, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Bebauungsplan „Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“
- Akt

Sachbearbeiter: Sippl, Franz

TOP 14	Vollzug des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz -DSchG-); Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Auflösung von Grabstätten mit Grabsteinen entstanden ab 1940 auf dem Kelheimer Stadtfriedhof (Nähe Hohlweg); Sachstand und weitere Verfahrensweise
Beschluss-Nr. 330	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 10.08.2020 (Beschluss-Nr. 242) über die Stellungnahme der Stadt Kelheim zum Antrag der Katholischen Kirchenstiftung Mariä Himmelfahrt Kelheim auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Auflösung von Grabmälern auf dem Alten Stadtfriedhof Kelheim gemäß Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG entschieden.

Nach der Beschlussfassung des Gremiums ist es vor der Entscheidung über eine denkmalrechtliche Erlaubnis für die Auflösung von Grabstätten im Alten Stadtfriedhof Kelheim 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.

Das Landratsamt Kelheim –Untere Denkmalschutzbehörde- hat der Katholischen Kirchenstiftung Mariä Himmelfahrt Kelheim, vertreten durch Herrn Pfarrer Reinhard Röhrner, mit Bescheid vom 25.09.2020 -23-324-1-D-2-73-137-72 die denkmalrechtliche Erlaubnis für die Auflösung von Grabstätten auf dem Stadtfriedhof in Kelheim, Nähe Hohlweg, deren Grabsteine ab 1940 entstanden sind, erteilt.

Für Grabmäler mit einem historischen bzw. vor 1940 entstandenen Grabstein ist vom Grabnehmer für eine Auflösung ein gesonderter Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Der Bescheid des Landratsamtes Kelheim –Untere Denkmalschutzbehörde- vom 25.09.2020 -23-324-1-D-2-73-137-72 beinhaltet u. a. Folgendes:

„Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege erklärte mit Stellungnahme vom 18.02.2020 das Einverständnis für die Auflösung von Grabstätten mit Grabsteinen entstanden ab 1940.“

Weiterhin ist das weitere Vorgehen hinsichtlich der von der Stadt Kelheim geforderten Inventarisierung sämtlicher Grabmäler auf dem Alten Stadtfriedhof Kelheim zwischen der Katholischen Kirchenstiftung Mariä Himmelfahrt Kelheim und der Stadt Kelheim abzustimmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat Kenntnis vom Sachstand im Zusammenhang mit der denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Auflösung von Grabstätten auf dem Stadtfriedhof in Kelheim, Nähe Hohlweg, deren Grabsteine ab 1940 entstanden sind, die das Landratsamt Kelheim –Untere Denkmalschutzbehörde- der Katholischen Kirchenstiftung Mariä Himmelfahrt Kelheim erteilt hat.

Herr Erster Bürgermeister Schweiger wird beauftragt, mit der Katholischen Kirchenstiftung Mariä Himmelfahrt Kelheim, vertreten durch Herrn Pfarrer Röhrner, ein Gespräch zu führen, um eine Inventarisierung sämtlicher Grabmäler auf dem Alten Stadtfriedhof Kelheim zu erwirken.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim ist über das Gesprächsergebnis zu unterrichten.

Verteiler:

- Herr Erster Bürgermeister Schweiger
- Fachbereich Planen und Bauen –Denkmalschutz
- Akt

Verschiedenes:

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 14.09.2020 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 19:15 Uhr die 16. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung