

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE

1. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 18.01.2021
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:15 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: in der Dreifachturnhalle
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian	Erster Bürgermeister	Entschuldigt zur Ortsbesichtigung
----------------------	----------------------	-----------------------------------

Ausschussmitglieder

Birkl, Ludwig	Stadtrat	Vertretung für Herrn Andreas Ober
Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Vorsitzender bei der Ortsbesichtigung
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Entschuldigt zur Ortsbesichtigung Abwesend bei Beschluss-Nr. 16 u. 17 Abwesend bei Beschluss-Nr. 34 bis 38
Müller, Thomas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 16 u. 17
Rank, Christian	Stadtrat	Entschuldigt zur Ortsbesichtigung
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus	Verwaltungsamtman
-----------------	-------------------

Verwaltung

Schmid, Andreas	Stadtbaumeister	Entschuldigt zur Ortsbesichtigung
-----------------	-----------------	-----------------------------------

Stadträte (Gäste)

Fischer, Bernhard	Stadtrat	incl. Ortsbesichtigung
Flotzinger, Florian	Stadtrat	Anwesend bei der Ortsbesichtigung
Hierl, Regina	Stadträtin	Anwesend bei der Ortsbesichtigung
Köglmeier-Pollmann, Adriane	Stadträtin	Anwesend bei der Ortsbesichtigung
Meixner, Maria	Stadträtin	Anwesend bei der Ortsbesichtigung
Schlauderer, Rupert	Stadtrat	Anwesend bei der Ortsbesichtigung

Ortssprecher (Gäste)

Zirkl, Silvia	Ortssprecherin Staubing	ohne Ortsbesichtigung
---------------	-------------------------	-----------------------

Gäste

8 Gäste bis Beschluss-Nr. 8
1 Gast bis Beschluss-Nr. 14 (Fa. Komplan, Fr. Maroski)
7 Gäste bis Beschluss-Nr. 15
6 Gäste bis Beschluss-Nr. 19
4 Gäste bis Beschluss-Nr. 22

3 Gäste bis Beschluss-Nr. 48

1 Gast bis Beschluss-Nr. 48 und bei NÖ Informationen (Fa. Komplan, Hr. Bauer)

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Ober, Andreas

Stadtrat

Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 23.11.2020	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Tekturantrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Laden-, Büro- und Wohngebäudes mit Parkgaragen auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 935/53 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Tektur - Baugenehmigung auf energetische Sanierung der Fabrikhalle, Neubau einer Verladerampe und Entfernung eines Anbaus auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1130/3 u. 1128/1 der Gemarkung Kelheim (Starenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/7 der Gemarkung Kelheimwinzer (Rötweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 755/2 der Gemarkung Kapfelberg (Am Stadtwegfeld)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1897 der Gemarkung Kelheim (Gstaigkircherl)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Vorbescheid auf Erweiterung eines Tanklagers auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 301, 304 u. 328/14 der Gemarkung Kelheim (Emil-Ott-Str.)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 571/4 der Gemarkung Thaldorf (Dorfstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 571/3 der Gemarkung Thaldorf (Dorfstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber zu Büro- und Übernachtungsgebäuden für LKW-Fahrer auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 190 der Gemarkung Affecking (Abensberger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 105 der Gemarkung Weltenburg (Eichbergstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

12	Tekturantrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Lagerhalle mit Büro auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/25 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13	Tekturantrag auf Baugenehmigung auf Sanierung eines Einzeldenkmals sowie Neubau von zwei Wohngebäuden auf den Fl. Nrn. 4, 23 u. 27 der Gemarkung Kelheim (Benefiziatengasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
14	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 28 (Freiflächenphotovoltaikanlage Nördlich-Schultersdorf); Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
15	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer - Überarbeitung" durch ein vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 02 nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung); Billigung des Entwurfes für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
16	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 "An der Hemauer Straße und Kellerberg - Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)"; 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) Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
16.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 "An der Hemauer Straße und Kellerberg - Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)"; 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

16.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg - Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
16.3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg - Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
16.4	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Am Kellerberg)“; Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
17	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 "Am Kellerberg - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB b) Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
17.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 "Am Kellerberg - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme

-
- 17.2** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124
„Am Kellerberg – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 17.3** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124
„Am Kellerberg – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 17.4** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124
„Am Kellerberg – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 17.5** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124
„Am Kellerberg – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

17.6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme der Stadtwerke Kelheim	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
17.7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme der Gemeinde Ihrlerstein	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
17.8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg - Überarbeitung“; Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
18	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch das Deckblatt Nr. 01; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V m. § 4 a Abs. 3 BauGB b) Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
18.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch das Deckblatt Nr. 01; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V m. § 4 a Abs. 3 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme
18.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

18.3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Kreisstraßenverwaltung	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
18.4	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
18.5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
18.6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
18.7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

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

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 18.9** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

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

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

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

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

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

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

18.13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch das Deckblatt Nr. 01; Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
19	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB b) Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
19.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
19.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
19.3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung

-
- 19.4** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB
Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

-
- 19.5** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB
Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

-
- 19.6** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

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

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

-
- 19.8** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01);
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 1. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 1. 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 23.11.2020

Beschluss-Nr. 1

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

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

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt hiermit die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 23.11.2020.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2 Tekturantrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Laden-, Büro- und Wohngebäudes mit Parkgaragen auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 935/53 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)

Beschluss-Nr. 2

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Tekturantrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Laden-, Büro- und Wohngebäudes mit Parkgaragen auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 935/53 der Gemarkung Kelheim (Donaupark) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

In der Bauausschusssitzung am 01.08.2017 wurde dem Bauantrag bereits das gemeindliche Einvernehmen erteilt und mit Bescheid der Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim vom 05.03.2018 wurde die Baugenehmigung erteilt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Sonderbau.

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 Mischgebiet ausgewiesen.

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

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

- **Baufenster**
Überschreitung der Baugrenze in Richtung Süden mit beiden Parkdecks;
- **Abgrabungen und Auffüllungen**
lt. BBP sind Abgrabungen und Auffüllungen von + / - 1,00 m ab Erschließungsstraße zulässig. Die geplante Parkebene liegt 1,50 m unter der Erschließungsstraße, die anschließende Auffüllung endet 3,56 m über der Erschließungsstraße;
- **Höhe der Stützmauer**
lt. BBP sind Stützmauern mit 1,50 m über fertigen Gelände zulässig, mit den Stützmauern in Teilbereichen der Zufahrt der Parkebene 2 wird diese Festsetzung nicht eingehalten;
- **Dachflächengestaltung**
lt. BBP sollen Flachdächer extensiv (mit geringen Aufwand) begrünt werden, geplant ist die Flachdächer mit Kies zu gestalten;
- **Überschreitung GFZ und GRZ**
lt. BBP ist eine GRZ von 0,6 und GFZ mit 1,2 einzuhalten, geplant ist eine GRZ von 0,70 und eine GFZ von 1,54, die Überbauung der Grundfläche könnte durch eine Dachbegrünung teilweise kompensiert werden;

In der vorliegenden Tekturplanung haben sich folgende Punkte im Vergleich zum bereits genehmigten Verfahren geändert:

Parkebene 2 – Untergeschoss

- Neubau eines Pelletbunker im Bereich Haus A (Westtrakt)
- Errichtung eines Hausmeisterraumes u. eines Allgemeinkellers anstelle eines Technikraumes
- Verbreiterung der Zufahrtsrampe
- Versetzung der Tiefgaragenwand um ca. 0,60 m in Richtung Süden

- Wegfall von 5 Stellplätzen dafür Neubau eines Abstellraumes
- Errichtung von 6 Stellplätzen anstelle 5 Stellplätzen vor der TG-Zufahrt

Parkebene 1 – Erdgeschoss

- anstelle 6 Stellplätzen nur 5 Stellplätze an der Straße vor Haus A
- anstelle Laden 1 entsteht im Haus A eine Praxis
- Lager- und Technikraum wird in Praxis miteingegliedert
- Errichtung eines Vordaches bei Praxiseingang, Treppenhaus B sowie beim Eingang Metzgerei
- im rückwärtigen Bereich des Hauses C entstehen anstatt 5 Parkplätzen ein Müllhaus und eine Fahrradgarage
- an der östlichen Grundstücksgrenze entstehen anstatt 14 Stellplätzen nur 13 Stellplätze
- der Biomarkt entfällt, hierfür entstehen 2 Läden, 1 Gastro / Ladenfläche, 2 Büro und 1 Praxis
- der Bereich für Anlieferung Biomarkt und 3 Stellplätze entfallen, hierfür entsteht eine Freifläche

1. Obergeschoss

- am Kiesgarten / Lichthof entsteht ein Ausschnitt für einen Lichthof für EG
- an Stelle von Lüftungsaufsätzen entstehen Lüftungsöffnungen in den Außenwänden der Tiefgarage

2. Obergeschoss

- im Haus A entsteht eine Praxis anstatt 2 Büros
- bei den Dachterrassen werden Brüstungen errichtet, geplant waren Geländer

3. Obergeschoss

- im Haus A entstehen 2 WE und 1 Dachterrasse an Stelle eines Bürotraktes
- Balkone im Haus B u. C werden überdacht
- Dachterrasse der WE 30 und WE 31 werden vergrößert
- die Lage der 2. Fluchtwege werden verändert

Generell wird die Fassade des gesamten Gebäudes an die neue Innenraumaufteilung angepasst.

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

Laut der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim werden 137 Stellplätze benötigt.

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- für die 39 Wohnungen (mit einer Wohnfläche von 40 m² bis 120 m² pro Wohnung 1,5 Stellplatz) werden 58,5 Stellplätze benötigt;
- für 1 Wohnung (mit einer Wohnfläche bis 40 m² 1,2 Stellplatz) werden 1,2 Stellplatz benötigt;
- für insgesamt 415,27 m² Ladenfläche (1 St pro 40 m²) sind 10,38 Stellplätze zu erbringen;
- für 491,05 m² Bürofläche (1 St pro 35 m²) sind 14,03 Stellplätze und
- für die 565,77 m² Bürofläche mit erheblichen Besucherverkehr (1 St pro 25 m² bei erheblichem Besucherverkehr) sind 22,63 Stellplätze nachzuweisen;
- für 3 Praxen mit insgesamt 756,27 m² Hauptnutzfläche (1 ST / 25 m²) sind insgesamt 30,25 Stellplätze zu errichten;

Durch die Bauantragsteller werden insgesamt 143 Stellplätze geschaffen, davon sind 4 Behindertenparkplätze. Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim benötigten 137 Stellplätze können nachgewiesen werden.

Die notwendigen Abstandsflächen werden nicht eingehalten. Eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften nach Norden zur Erschließungsstraße wurde durch das Landratsamt im Bescheid Nr. B-2017-1051 bereits zugelassen.

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

Das Einzelhandelskonzept von Kelheim sieht vor, die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten zu unterbinden, um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht in seiner Existenz zu gefährden. Die Stärkung der Innenstädte und Ortsmitten ist ein wichtiger Schwerpunkt in der Städtebauförderung. Ziel von städtebaulichen Entwicklungskonzepten zum Einzelhandel ist, die räumliche Entwicklung in einer Gemeinde so zu steuern, dass der innerörtliche Einzelhandel als eine der wichtigsten Leitfunktionen erhalten und gestärkt wird.

Der vorgelegte Tekturbauantrag sieht zwar eine Verringerung der Verkaufsfläche von rund 650 m² auf ca. 415 m² vor. Trotzdem bleibt eine Verkaufsflächenmehrung außerhalb des Ortszentrums. Diese Verkaufsflächenmehrung widerspricht dem vom Stadtrat der Stadt Kelheim beschlossenen Einzelhandelskonzept. Gemäß dem Konzept (S. 72) sollte am Standort Donaupark die Nahversorgungsausstattung nicht weiter ausgeweitet werden, sondern auf das vorhandene Maß beschränkt bleiben. Der Bestand am Standort Donaupark sollte insgesamt nicht über einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter und zwei Getränkemärkten hinaus entwickelt werden. Die Gesamtverkaufsfläche dieser Märkte sollte (alle Sortimente einbezogen) maximal 3.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Diese Regelung bezieht sich auch auf die geplanten Ladengeschäfte im Gebäude. Vom Bauherren konnte noch keine Verwendung für drei Ladeneinheiten genannt werden, der Besatz der Läden ist unbedingt mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kelheim abzustimmen. Weitere Ladeneinheiten mit innenstadtrelevanten Sortiment außerhalb des Ortszentrums würden sicherlich nicht ohne negative Auswirkungen auf die Kelheimer Innenstadt bleiben.

Der Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim hat dies zwar nicht baurechtlich im Zusammenhang mit dem Bauantrag zu werten, muss aber darauf hinweisen, dass eine Mehrung des Nahversorgungssortimentes im Donaupark den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gefährden könnte und nicht dem, durch den Stadtrat der Stadt Kelheim beschlossenen Einzelhandelskonzept, entspricht.

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 Pflanzungsbinding hingewiesen.

Von den für das Bauvorhaben erforderlichen 137 Stellplätzen können alle nachgewiesen werden.

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

Das Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3 Antrag auf Tektur - Baugenehmigung auf energetische Sanierung der Fabrikhalle, Neubau einer Verladerampe und Entfernung eines Anbaus auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1130/3 u. 1128/1 der Gemarkung Kelheim (Starenstraße)

Beschluss-Nr. 3

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Tekturantrag auf Baugenehmigung auf energetische Sanierung der Fabrikhalle, Neubau einer Verladerampe und Entfernung eines Anbaus auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1130/3 u. 1128/1 der Gemarkung Kelheim (Starenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

In der Bauausschusssitzung am 20.01.2020 wurde dem Bauantrag bereits das gemeindliche Einvernehmen erteilt und mit Bescheid vom 22.04.2020 der Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim wurde die Baugenehmigung erteilt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Sonderbau.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 04 "Kelheimwinzer - Überarbeitung" vom 09.02.2018 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.

In der vorliegenden Tekturplanung haben sich folgende Punkte im Vergleich zu dem bereits genehmigten Verfahren geändert:

- die Größe der Verladerampe ändert sich von 4,50 m x 6,00 m auf 4,75 m x 8,50 m
- die Verladerampe wird mit einer Überladebrücke (b/l/t 2080/2030/610 TYP 009) ergänzt
- die Verladerampe wird mit einem Treppenaufgang ergänzt
- zwei Stützen im Bereich der Verladerampe entfallen, als Ersatz wird eine Stahlbetonwand (5,05 m / 0,30 m) als Stützwand für den Dachbereich errichtet
- eine Innenrampe mit 3,75 % Gefälle entfällt
- im Personalbereich entsteht neu: Büro, WC Herren, WC Damen, Putzraum, Wasserzähler, Technik und EDV dafür entfallen ein Büro und QS
- die Lichtkuppeln wurden von der Anordnung her verschoben und von 3,35 m x 1,80 m auf 4,00 m x 2,00 m vergrößert
- die Ausgangstür in Richtung Osten wurde verkleinert und als 1-flüglige Tür ausgeführt
- die Anordnung der Fenster in Nord- und Ostansicht hat sich verändert
- Rettungswege wurde nach dem Brandschutzkonzept eingezeichnet

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn nachzuweisen oder abzulösen.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1128/2 (Finkenstraße), 1193/12 (Rabenstraße) und 1189 (Starenstraße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/7 der Gemarkung Kelheimwinzer (Rötweg)

Beschluss-Nr. 4

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/7 der Gemarkung Kelheimwinzer (Rötweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Auf der Röte“ vom 09.08.1994 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

- **Kniestock**
lt. BBP ist ein Kniestock von 0,75 m einzuhalten, geplant ist ein Kniestock von 1,39 m, die zulässige traufseitige Wandhöhe wird aber nicht überschritten;
- **Farbe Dachdeckung**
lt. BBP ist eine rote Dachdeckung zu berücksichtigen, geplant ist eine graue Dachdeckung;
- **Dachform Garage**
lt. BBP ist die Garage dem Wohnhaus anzupassen und mit einem Satteldach zu errichten, geplant ist die Garage mit einem Pultdach zu errichten;
- **Traufhöhe der Garage**
lt. BBP ist für die Garage an der Grundstücksgrenze eine mittlere Traufhöhe nicht über 2,75 m zulässig, geplant ist die Garage mit einer mittleren Wandhöhe von über 2,95 m;
- **Dachdeckung Garage**
lt. BBP ist die Garage dem Wohnhaus anzupassen und mit Biber oder Pfannen einzudecken, geplant ist allerdings das Pultdach mit Blech einzudecken;

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

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

Beschluss:

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

Die Befreiung von 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 können, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von den Bauherren auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

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. 348/98 (Rötweg) der Gemarkung Kelheimwinzer an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 755/2 der Gemarkung Kapfelberg (Am Stadtwegfeld)
--------------	---

Beschluss-Nr. 5

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 755/2 der Gemarkung Kapfelberg (Am Stadtwegfeld) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Maß der baulichen Nutzung**
das Maß der baulichen Nutzung ist lt. BBP I+D, geplant ist II;
- **traufseitige Wandhöhe**
lt. BBP ist eine traufseitige Wandhöhe von 4,50 m zu berücksichtigen, geplant ist eine Wandhöhe von 6,50 m;
- **Dachneigung**
lt. BBP ist eine Dachneigung von 38° - 42° zu berücksichtigen, geplant ist eine Dachneigung von 32°;

In unmittelbarer Nachbarschaft wurden bereits Befreiungen vom Maß der baulichen Nutzung und der traufseitigen Wandhöhe erteilt und auch umgesetzt (siehe beiliegende Fotos).

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

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

Beschluss:

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die 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 mindestens 5,50 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.

Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück 754 (Am Stadtwegfeld) der Gemarkung Kapfelberg an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1897 der Gemarkung Kelheim (Gstaigkircherl)

Beschluss-Nr. 6

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1897 der Gemarkung Kelheim (Gstaigkircherl) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim im Sinne von § 34 BauGB, 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).

Gleichzeitig befindet sich das Grundstück auch im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg Überarbeitung“.

Die formelle Planreife des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg Überarbeitung“ gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 liegt vor.

Die Bauwerber haben die künftigen Festsetzungen für sich und Ihre Rechtsnachfolger gemäß § 33 BauGB anerkannt.

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan und auch in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg Überarbeitung“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung sowohl in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) als auch in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zulässig.

Das Bauvorhaben hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein und entspricht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg Überarbeitung“.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften 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 da es

1. nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und
2. den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg Überarbeitung“ entspricht und
3. die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BauBG vorliegen.

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 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.

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

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.

Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

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

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid auf Erweiterung eines Tanklagers auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 301, 304 u. 328/14 der Gemarkung Kelheim (Emil-Ott-Str.)

Beschluss-Nr. 7

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Erweiterung eines Tanklagers auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 301, 304 u. 328/14 der Gemarkung Kelheim (Emil-Ott-Str.) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungs- mit Grünordnungsplans Nr. 38 „Hofanger“ und im Geltungsbereiches des Deckblattes 2 vom 30.05.2007 im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB.

Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungs- mit Grünordnungsplan als Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Sonderbau.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in den derzeit gültigen Bebauungsplänen zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes und des Deckblattes 2:

- **Höhe der Tanklager**

lt. BBP ist eine max. Gebäudehöhe von 7,50 m bzw. im Deckblatt 2 eine max. Gebäudehöhe von 16 m zulässig, geplant ist eine Höhe mit 17,40 m;

Das bereits bestehende Tanklager hat eine Gebäudehöhe von 17 m, das neue Tanklager soll an das bereits bestehende angeglichen werden.

Der Freistaat Bayern (Wasserwirtschaftsamt) ist als Grundstücksbesitzer der Fl. Nr. 328/14 der Gemarkung Kelheim (Bräugraben) am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Das Baugrundstück liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble von Kelheim und auf dem Gebiet des Bodendenkmals mit der Nr. D-2-7037-0188. Es handelt sich hierbei um untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim bzw. um eine Siedlung der späten Latènezeit. Zusätzlich liegen mehrere Einzeldenkmäler in unmittelbarer Nähe zum Bauort:

1. Kurfürstlich-Bayerisches Brauamt, es handelt sich hierbei um das sogenannte Weiße Bräuhaus, ein ehem. Kurfürstlich-Bayerisches Brauamt. Es handelt sich hierbei um einen langgestreckten zweigeschossigen traufständigen Trakt mit Walmdach, die Dachfläche wird durch Zwischengiebel geteilt, erbaut 1607/08 und später; Hochwassermarken mit Ereignissen von 1651 bis 1926 liegen vor;

2. Gasthaus, hier handelt es sich um einen dreigeschossigen Walmdachbau, zweiflügelig mit Rundturm und Zwerchgiebel, mit einem baldachinartigen Eckerker und unregelmäßiges Natursteinmauerwerk, es ist ein Bauwerk der Deutschen Renaissance, erbaut 1902/03; im Biergarten befindet sich ein Denkmal zur Erinnerung an die Grundsteinlegung der Befreiungshalle;
3. Brauereigebäude bestehend aus einem zweigeschossigen traufständigen Trakt mit Walmdach, an der Ostseite große Aufzugsgaube, erbaut im 18. Jh.; Fragment eines monumentalen, ehem. von Löwen gehaltenen bayerischen Wappens, wohl aus dem 18. Jh.;
4. Stadtgraben, Bestandteil der Stadtbefestigung, gebildet durch Ableitungen der Altmühl, angelegt im 13./14. Jh.;

Aus vorgenannten Gründen sind die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen.

Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Immissionsschutz, 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.

Die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 „Hofanger“ und dem Deckblatt 2 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 vertretbar sind.

Die im Bebauungsplan festgelegten immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Dem Genehmigungsantrag ist ein schalltechnisches Gutachten beizulegen.

Das Wasserwirtschaftsamt des Freistaats Bayern ist am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Das Baugrundstück liegt im Bereich des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und des Bodendenkmals mit der Nummer D-2-7037-0188, außerdem grenzt es an mehrere Einzeldenkmäler an. Aus diesem Grund sind die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerzuteilung erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1/13 (Emil-Ott-Str.), Fl. Nr. 322/4 (Niederdörfli) und 306/2 (Hofanger) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 571/4 der Gemarkung Thaldorf (Dorfstraße)

Beschluss-Nr. 8

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 571/4 der Gemarkung Thaldorf (Dorfstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Unterwendling 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 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 das Einfamilienhaus 2 Stellplätze zu errichten. Mit dem geplanten Bau einer Doppelgarage können diese Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt werden.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht, Grenzbebauung) 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, 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

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. 114/18 (Gehweg Dorfstraße) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 571/3 der Gemarkung Thaldorf (Dorfstraße)

Beschluss-Nr. 9

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 571/3 der Gemarkung Thaldorf (Dorfstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Unterwending 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 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 das Einfamilienhaus 2 Stellplätze zu errichten. Mit dem geplanten Bau einer Doppelgarage können diese Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt werden.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht, Grenzbebauung) 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, 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

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, Orgänge 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. 114/18 (Gehweg Dorfstraße) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber zu Büro- und Übernachtungsgebäuden für LKW-Fahrer auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 190 der Gemarkung Affecking (Abensberger Straße)

Beschluss-Nr. 10

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 2

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber zu Büro- und Übernachtungsgebäuden für LKW-Fahrer auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 190 der Gemarkung Affecking (Abensberger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) ausgewiesen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Sinn von § 35 Abs. 2 BauGB.

Durch die geplante Nutzungsänderung werden nach Prüfung durch den Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt.

Die notwendige Erschließung der Ver- und Entsorger ist bereits sichergestellt. Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über einen bereits ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg mit der Fl. Nr. 189 der Gemarkung Affecking.

Auf dem Baugrundstück Fl. Nr. 190 der Gemarkung Affecking befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit der Kennzeichnung KEH 4.54.

In einem Teilbereich des Grundstückes ist das Bodendenkmal D-2-7037-0183 katalogisiert. Es handelt sich hierbei um einen Bestattungsplatz der Hallstattzeit.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarschutz, Abstandsflächenrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde.

Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

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

Die Zufahrt ist uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Aufgrund der exponierten Lage des Baugrundstücks zum Außenbereich soll der Bauantrag mit einem Freiflächengestaltungsplan ergänzt werden. Dieser Freiflächengestaltungsplan soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen. Der Bauherr hat zu gewährleisten, dass keine LKW auf dem Parkplatz, der sich in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 191 der Gemarkung Affecking befindet, abgestellt werden.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerzuteilung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 189 der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 105 der Gemarkung Weltenburg (Eichbergstraße)

Beschluss-Nr. 11

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 105 der Gemarkung Weltenburg (Eichbergstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Bebauung im Außenbereich ausgewiesen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB.

Durch das geplante Vorhaben werden öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung des Baugrundstückes ist gesichert.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

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

Beschluss:

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerzuteilung erhalten.

Die Stadt Kelheim grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 119, 106 (Eichbergstraße) und Fl. Nr. 117 (Flurbezeichnung Unterer Marktweg) der Gemarkung Weltenburg an das Baugrundstück an. Aus Sicht des Nachbarrechts bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 12 Tekturantrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Lagerhalle mit Büro auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/25 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker)

Beschluss-Nr. 12

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Tekturantrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Lagerhalle mit Büro auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/25 der Gemarkung Affecking (Heidacker) wurde dem Bauausschuss erneut vorgelegt. In den Bauausschusssitzungen am 01.07.2019 und am 06.04.2020 (Tektur) wurde dem Antrag auf Neubau einer Lagerhalle mit Büro bereits das gemeindliche Einvernehmen erteilt und mit Bescheiden der Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim vom 14.11.2019 und 13.07.2020 die Baugenehmigung erteilt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungs- mit Grünordnungsplans Nr. 27 „Heidacker – Überarbeitung“ vom 29.05.2020 im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB.

Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungs- mit Grünordnungsplan als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung im derzeit gültigen Bebauungsplan zulässig.

Das geplante Bauvorhaben entspricht jetzt den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung“ (anthrazitfarbene Dachdeckung möglich).

Die Werbeanlage an der Fassade entspricht dem Bebauungs- und Grünordnungsplan.

In der vorliegenden Tekturplanung haben sich folgende Punkte im Vergleich zu den bereits genehmigten Verfahren geändert:

1. Änderung der Raumaufteilung

Die Raumaufteilungen und Raumgrößen im gesamten Gebäude haben sich verschoben. So ändert sich z. B. die Fläche der Lagerhalle von 547 m² in 479 m² und das Trainingscenter von 273 m² in 325 m². Die Außenmaße des Gebäudes bleiben hingegen unverändert.

2. Änderung der Parkplätze

Von den ursprünglich eingeplanten 18 Stellplätzen sind 2 weggefallen. Die aktuell geplanten 16 Stellplätze sind ausreichend da gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 14 Stellplätze, wie aus der nachfolgenden Stellplatzberechnung ersichtlich ist, zu errichten sind.

Für die Bürofläche mit 136 m² sind $(1 \text{ ST} / 35 \text{ m}^2 = 136 \text{ m}^2 : 35 = 3,88)$ 4 Stellplätze und für die Lagerhalle mit 822 m² Grundfläche sind $(1 \text{ ST} / 90 \text{ m}^2 = 822 : 90 = 9,13)$ 10 Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim zu berücksichtigen.

3. Änderung der Brandschutzqualität des Dachtragwerks

Da es sich bei der Baumaßnahme um keinen Sonderbau handelt muss der Brandschutznachweis nicht geprüft werden. Das Gebäude soll in Stahlbauweise errichtet werden und das Hauptdachtragwerk soll ohne Feuerwiderstandsdauer anstelle einer feuerhemmenden Ausführung gebaut werden. Ein Antrag auf Abweichung wird beantragt.

Allerdings obliegt die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Brand- und Immissionsschutz, Abstandsflächenrecht) nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Beschluss:

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

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

Die im Bebauungsplan festgelegten immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

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.

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

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten. Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten trägt entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim der Eigentümer.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 13 Tekturantrag auf Baugenehmigung auf Sanierung eines Einzeldenkmals sowie Neubau von zwei Wohngebäuden auf den Fl. Nrn. 4, 23 u. 27 der Gemarkung Kelheim (Benefiziatengasse)

Beschluss-Nr. 13

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Tekturantrag auf Baugenehmigung auf Sanierung eines Einzeldenkmals sowie Neubau von zwei Wohngebäuden auf den Fl. Nrn. 4, 23 u. 27 der Gemarkung Kelheim (Benefiziatengasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Bereits am 17.02.2020 und am 18.05.2020 (Änderung der ursprünglichen Planung) wurde dem Bauausschuss jeweils ein Antrag über Sanierung eines Einzeldenkmals sowie Neubau von zwei Wohngebäuden vorgelegt und dieser hat dafür jeweils das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit Bescheid vom 06.10.2020 hat das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde einen Genehmigungsbescheid erlassen.

Der vorliegende Tekturantrag bezieht sich auf:

1. die Durchfahrt (im Haus 3) von der Benefiziatengasse zu den Hinterliegergrundstücken

Ursprünglich wurde die Durchfahrt mit einer Höhe von 3,20 m und einer Breite mit max. 3,94 m und min. 3,43 m geplant. Die über der Durchfahrt liegende Bebauung (1. Stock Wohnraum darüber Dachterrasse mit Brüstung) wurde mit einer Höhe von 6,82 m angegeben. Durch die Tektur ändert sich die Bebauung dahingehend, dass die Durchfahrtshöhe 4,45 m beträgt, die Durchfahrtsbreite an der Benefiziatengasse mit 3,97 m und im Innenhof 3,37 m gemessen werden kann und die Überbauung auf 7,51 m erhöht wird.

2. Ausbau des Dachgeschosses (im Haus 2) zu weiteren Wohnraum

im Gegensatz zur ursprünglichen Planung wird in den 3 Wohnungen im 1. Stock jeweils eine Treppe eingebaut. Abweichend zum bereits genehmigten Bauantrag werden nun im Dachgeschoss Galerien und somit weiterer Wohnraum geschaffen.

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

In der Denkmalliste - Baudenkmäler für den Landkreis Kelheim - ist das Anwesen Altmühlstraße 8 in Kelheim als Einzeldenkmal eingetragen und befindet sich im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim. Das Gebäude wird als zweieinhalbgeschossiges Gasthaus mit breitgelagerten Satteldachbau in Jura-Bauweise mit Vor-schussgiebel beschrieben. Das Gebäude wird dem 17. Jahrhundert zugerechnet. Zusätzlich liegen die Grundstücke, die mit dem Bauvorhaben in Zusammenhang gebracht werden können, im Bereich des Bodendenkmals Nr. 770296. Es handelt sich hierbei um mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile sowie um eine Siedlung der späten Latènezeit in der historischen Altstadt Kelheim.

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

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

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

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

Der errechnete Stellplatzbedarf von 26 Stellplätzen verändert sich zu dem bereits genehmigten Bauantrag nicht.

Eine Überprüfung der Stellplatzberechnung durch den Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim hat ergeben, dass die 26 Stellplätze der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim entsprechen.

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

- die Gastronomie umfasst insgesamt eine Fläche von 94,54 m²
1 ST pro 10 m² Nettogastraumfläche = 10 ST (9,45)
- 6 WE mit einer Fläche zwischen 40 m² und 120 m²
1,5 ST pro WE = 9 ST
- 2 WE mit einer Fläche unter 40 m²
1,2 ST pro WE = 3 ST (2,4)
- 7 altersgerechte WE
0,5 ST pro WE = 4 ST (3,5)

Der Bauherr kann von den notwendigen 26 Stellplätzen nur 21 Stellplätze errichten. Dem Bauherrn wurde bereits zugestanden, dass er die restlichen 5 Stellplätze, die der Gastronomie in der Altmühlstraße zugerechnet werden, ablösen kann.

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

Der Stadt Kelheim liegen die Nachbarunterschriften nicht vor.

Beschluss:

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege sind am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, da es sich bei der Sanierung des Gebäudes „Altmühlstr. 8“ um ein Einzeldenkmal handelt, welches innerhalb des denkmalgeschützten Altstadtensembles liegt. Gleiches gilt für die geplanten Neubauten da diese sich ebenfalls im Bereich des Altstadtensembles Kelheim sowie eines Bodendenkmales befinden.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen. Gegebenenfalls ist der Bauantrag erst zu genehmigen, wenn die nicht nachgewiesenen Stellplätze, nach Maßgabe der Stellplatzsatzung und des Art. 47 der Bayer. Bauordnung (BayBO) abgelöst werden.

Dem geplanten Bauvorhaben werden die entsprechenden Hausnummern zugeteilt. Die zugehörigen Hausnummernschilder werden durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstücken Fl. Nr. 1/17 und 1/16 der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

**TOP 14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 28 (Freiflächenphotovoltaikan-
lage Nördlich-Schultersdorf);
Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öff-
entlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung
der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 14

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 7 Dagegen: 2

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.04.2017 beantragte Herr Josef Keil, Marienplatz 1, 93309 Kelheim die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim für das Grundstück Fl.Nr. 819 der Gemarkung Kapfelberg, sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes zur Verwirklichung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 819 der Gemarkung Kapfelberg.

Die Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan soll von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet für erneuerbare Energien geändert werden. Durch die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden. Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt mittels Deckblatt Nr. 28. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 121 „Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich Schultersdorf“ erfolgt im Parallelverfahren.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat den für den Beginn des Verfahrens erforderlichen Aufstellungsbeschluss in seiner Sitzung am 29.05.2017 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2017 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der vom Ingenieurbüro Komplan erarbeitete Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 28 (Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich Schultersdorf), wurde dem Stadtrat der Stadt Kelheim am 18.12.2017 zur Billigung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hatte zuvor in seiner Sitzung am 11.12.2017 dem Stadtrat der Stadt Kelheim die Billigung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB einstimmig empfohlen.

In einer emotionalen Diskussion über den Sachverhalt in der Stadtratssitzung am 18.12.2017 lehnte der Stadtrat der Stadt Kelheim den Vorschlag des Bauausschusses, den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 28 (Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich Schultersdorf) für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zu billigen, mit 11:10 Stimmen ab.

Der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderliche Verfahrensschritt konnte somit nicht durchgeführt werden. Die Fortführung des Verfahrens ruhte dann bis auf Weiteres.

Mit E-Mail vom 16.09.2020 bittet nun der Antragsteller, Herr Josef Keil, Marienplatz 1, 93309 Kelheim um die Wiederaufnahme und Fortführung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderungsverfahrens sowie des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 819 der Gemarkung Kapfelberg mit einer Größe von insgesamt 9,3 ha.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Südliche Grundstücksgrenze Feldweg Fl.Nr. 818 der Gemarkung Kapfelberg;

Im Westen: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 817 der Gemarkung Kapfelberg;

Im Süden: Nördliche Grundstücksgrenze Feldweg Fl.Nr. 814 der Gemarkung Kapfelberg;

Im Osten: Westliche Grundstücksgrenze Straße Fl.Nr. 833 der Gemarkung Kapfelberg.

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 28 (Freiflächenphotovoltaikanlage Nördlich-Schultersdorf) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet erneuerbare Energien (SO)“ nach § 11 BauNVO zur Schaffung einer Freiflächenphotovoltaikanlage ausgewiesen.

Mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 28 (Freiflächenphotovoltaikanlage Nördlich-Schultersdorf), wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier einer Freiflächenphotovoltaikanlage, geschaffen.

Damit wird ein klima- und umweltschonender Beitrag für die Energiegewinnung durch regenerative Energien geleistet.

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss in seiner Sitzung am 23.11.2020 von Städteplanerin und Landschaftsarchitektin Doris Maroski vom Stadtplanungsbüro KomPlan aus Landshut, vorgestellt.

Der Bauausschuss hat dann nach kurzer Beratung in der Sitzung beschlossen, die Entscheidung über den Sachverhalt zurückzustellen und eine Ortsbesichtigung der Fläche vorher durchzuführen.

Diese Ortsbesichtigung wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim sowie mehreren Stadträten am 14.12.2020 im Vorfeld der erneuten Behandlung des Sachverhaltes durchgeführt.

Der Sachverhalt wurde von den Mitgliedern des Bauausschusses ausführlich beraten. Die geplante Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage wurde von einzelnen Ausschussmitgliedern kritisch gesehen und die weitere Fortführung des Bauleitplanverfahrens abgelehnt. Die Mehrheit der Ausschussmitglieder war jedoch für eine weitere Fortführung des Bauleitplanverfahrens und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

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

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut, erarbeiteten Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt Nr. 28 (Freiflächenphotovoltaikanlage Nördlich-Schultersdorf) i. d. F. vom 21.12.2020 einschließlich Begründung und Umweltprüfung i. d. F. 21.12.2020 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer - Überarbeitung" durch ein vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 02 nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);
Billigung des Entwurfes für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss-Nr. 15

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 6 Dagegen: 3

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 10.08.2020 (Beschluss Nr. 240) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 02 zu ändern.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 02 soll die rechtliche Grundlage für den Umbau und die Erweiterung eines Bestandsgebäudes in ein Mehrparteienhaus an der Kelheimwinzerstraße geschaffen werden. Da dringender Wohnraumbedarf in Kelheim gegeben ist, soll dem Vorhabenträger die Möglichkeit der Schaffung eines Geschosswohnungsbaus mit bis zu 9 Wohneinheiten ermöglicht werden.

Die Änderung der Bauleitplanung der Stadt Kelheim ist aufgrund der vom Gesetzgeber vorgegebenen Politik der Nachverdichtung bestehender Siedlungseinheiten und der großen Nachfrage an Wohnraum im Stadtgebiet von Kelheim, städtebaulich sinnvoll und begründet und auch auf dem gegenständlichen Grundstück aufgrund der Lage sowie der Grundstücksgröße verträglich und gerechtfertigt. Das Erfordernis einer städtebaulichen Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Der Änderungsinhalt besteht im Wesentlichen in der Anhebung der zulässigen Wohneinheiten von derzeit 3 Wohnungen auf zukünftig max. 9 Wohnungen für die Parzelle 123 im Bebauungsplangebiet Nr. 4 „Kelheimwinzer-Überarbeitung“. Die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO)“ bleibt unangetastet.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet befindet sich an der Kelheimwinzerstraße an der Einmündung der Kleiberstraße in die Kelheimwinzerstraße und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1173/5 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von 1.121 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Kelheimwinzerstraße, nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr 1173/5 der Gemarkung Kelheim;
Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1173/5 der Gemarkung Kelheim;
Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1173/5 der Gemarkung Kelheim;
Im Osten: Kleiberstraße, östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr 1173/5 der Gemarkung Kelheim.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 02 zum Bebauungsplan Nr. 04 „Kelheimwinzer - Überarbeitung“ erfolgt aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Größe des Planungsgebietes entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.

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

Der Öffentlichkeit wurde allerdings im Zuge der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.09.2020 Gelegenheit zur Unterrichtung bis zum 20.10.2020 gegeben. Einwendungen oder Hinweise wurden hier nicht vorgebracht.

Die Planung wurde dem Bauausschuss von Städteplaner Fritz Bauer von der Firma KomPlan ausführlich vorgestellt.

Der Sachverhalt wurde im Bauausschuss diskutiert. Die Mehrheit der Ausschussmitglieder befürwortete die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und die weitere Fortführung des Bauleitplanverfahrens.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Ingenieurbüro KomPlan, Landshut erarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 02 zum Bebauungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ in der Fassung vom 14.12.2020 einschließlich Begründung in der Fassung vom 14.12.2020.

Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB wird aufgrund des Flächenumgriffs des Vorhabens, sowie der geringen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushalts abgesehen, da es sich in vorliegender Situation um die

Änderung eines bereits vorhandenen Siedlungsgebiets handelt. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 "An der Hemauer Straße und Kellerberg - Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)"; 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) Satzungsbeschluss
	Überschrift z. nachf. Unterpunkten
	<u>Überschrift</u> Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 "An der Hemauer Straße und Kellerberg - Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)"; 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. 16
	<u>Kenntnisnahme:</u> Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“ vom 09.12.2019 i. d. F. vom 20.07.2020 mit Begründung vom 09.12.2019 i. d. F. vom 20.07.2020 lag in der Zeit vom 30.09.2020 bis 04.11.2020 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“ vom 09.12.2019 i. d. F. vom 20.07.2020 mit Begründung vom 09.12.2019 i. d. F. vom 20.07.2020 wurde mit Bekanntmachung vom 18.09.2020 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 und ggf. hierzu Stellungnahmen abzugeben (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 18.09.2020 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 Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“ mit Begründung auch eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 18.09.2020 übersandt.

Die Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“ erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim muss nicht angepasst 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. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
4. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Bayernwerk AG
8. Energienetze Südbayern
9. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
10. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht-
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen

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

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Bayernwerk Netz GmbH
8. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
9. Landesbund für Vogelschutz
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Staatliches Abfallrecht
14. Landratsamt Kelheim – Gesundheitswesen
15. Landratsamt Kelheim – Kommunales Abfallrecht
16. Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht
17. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
18. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
19. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
20. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
21. Markt Bad Abbach
22. Gemeinde Hausen
23. Markt Langquaid
24. Markt Painten

25. Gemeinde Teugn

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
5. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
7. Stadt Kelheim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
8. Stadtwerke Kelheim
9. Wasserwirtschaftsamt Landshut
10. Stadt Abensberg
11. Gemeinde Ihrlerstein
12. Stadt Neustadt
13. Gemeinde Saal
14. Gemeinde Sinzing
15. Stadt Riedenburg
16. Markt Schierling

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

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung
2. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

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

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

**TOP 16.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg - Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung**

Beschluss-Nr. 17

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.10.2020 wurde von der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung zur Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“, folgende Stellungnahme abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“, um eine Überplanung zu ermöglichen.

Der Teilaufhebung des Bebauungsplanes stehen Erfordernisse der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form. (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

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 der Stellungnahme, dass Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung, der Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“ weiterhin nicht entgegenstehen.

Dem Wunsch der Fachstelle, ihr nach Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen, wird selbstverständlich nachgekommen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg - Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
Beschluss-Nr. 18
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 04.11.2020 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim, zur Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“, folgende Stellungnahme abgegeben:

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

„Entgegen Punkt 8.3.2 ist das Entwässerungssystem in der Straße „Am Kellerberg“ als reines Schmutzwassersystem und in der Straße „Gstaigkircherl“ als Mischwassersystem ausgelegt.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis der Fachstelle bezieht sich ausschließlich auf die Begründung des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg Überarbeitung“ und nicht auf den Teilaufhebungsbebauungsplan Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg Teilaufhebung (Teilbereich Kellerberg)“, da dieser weder einen Punkt 8.3.2 noch Ausführungen zum Entwässerungssystem enthält. Der von der Fachstelle angesprochene Punkt 8.3.2 befindet sich in der Begründung des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg Überarbeitung“.

Der Hinweis wird jedoch trotzdem zur Kenntnis genommen und im B-Plan Verfahren Nr. 124 „Am Kellerberg Überarbeitung“ beachtet.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 16.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 1 „An der
Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Am
Kellerberg)“;
Satzungsbeschluss**

Beschluss-Nr. 19

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 02.09.2019 mit Beschluss Nr. 247 die Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Am Kellerberg)“ beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den Teilaufhebungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Am Kellerberg)“ aufzustellen, am 11.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Teilaufhebungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Am Kellerberg)“, in der Fassung vom 09.12.2019 wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 09.12.2019 mit Beschluss Nr. 368 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Teilaufhebungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Am Kellerberg)“ erfolgte in der Zeit von 21.04.2020 bis einschließlich 29.05.2020. Mit Bekanntmachung vom 09.04.2020 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 07.04.2020

unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 20.07.2020 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) und die Anregungen der Bürger (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Der Entwurf des Teilaufhebungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Am Kellerberg)“ in der Fassung vom 20.07.2020, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 20.07.2020 mit Beschluss Nr. 187 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Teilaufhebungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Am Kellerberg)“ erfolgte in der Zeit von 30.09.2020 bis einschließlich 04.11.2020.

Mit Bekanntmachung vom 18.09.2020 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 18.09.2020 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 18.01.2021 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Durch die geringfügigen Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen bzw. Anpassungen handelt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) den Teilaufhebungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Am Kellerberg)“ nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 18.01.2021 als

Satzung

§ 1

Für den Teilaufhebungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Am Kellerberg)“ mit Begründung gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 18.01.2021.

§ 2

Teilaufhebungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung (Teilbereich Am Kellerberg)“ nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 18.01.2021 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 17	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 "Am Kellerberg - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB b) Satzungsbeschluss
	Überschrift z. nachf. Unterpunkten
	<u>Überschrift</u> Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten

Beschluss:

**TOP 17.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 "Am Kellerberg - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Beschluss-Nr. 20

Kenntnisnahme:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ vom 09.12.2019 i. d. F. vom 20.07.2020 mit Begründung vom 09.12.2019 i. d. F. vom 20.07.2020 lag in der Zeit vom 30.09.2020 bis 04.11.2020 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim und auf der Homepage der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die erneute öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ vom 09.12.2019 i. d. F. vom 20.07.2020 mit Begründung vom 09.12.2019 i. d. F. vom 20.07.2020 wurde mit Bekanntmachung vom 18.09.2020 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit erneut 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 18.09.2020 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf II abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 18.09.2020 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg - Überarbeitung“ erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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.

Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB:

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der erneuten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB beteiligt:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
4. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Bayernwerk Netz GmbH
8. Energienetze Südbayern
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
10. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht-
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
17. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Staatliches Abfallrecht
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Kommunales Abfallrecht
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
22. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
23. Regierung von Niederbayern –Gewerbeaufsicht-
24. Regionaler Planungsverband Region 11
25. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bauverwaltung
26. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bautechnik
27. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
28. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
29. Stadtwerke Kelheim
30. Wasserwirtschaftsamt Landshut
31. Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
32. Stadt Abensberg
33. Markt Bad Abbach
34. Gemeinde Hausen
35. Gemeinde Ihrlersstein
36. Markt Langquaid
37. Stadt Neustadt
38. Gemeinde Saal
39. Gemeinde Sinzing
40. Markt Painten
41. Stadt Riedenburg
42. Gemeinde Teugn

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
5. Bayernwerk Netz GmbH
6. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG

7. Landesbund für Vogelschutz
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht – staatlich
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
14. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
15. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
16. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen Hochbau-Tiefbau
17. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
18. Markt Bad Abbach
19. Gemeinde Hausen
20. Markt Langquaid
21. Markt Painten
22. Gemeinde Teugn

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
6. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
7. Wasserwirtschaftsamt Landshut
8. Bayerisches Landesamt für Umwelt
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
10. Stadt Abensberg
11. Stadt Neustadt
12. Gemeinde Saal
13. Gemeinde Sinzing
14. Stadt Riedenburg

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

1. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
4. Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
5. Stadtwerke Kelheim
6. Gemeinde Ihrlerstein

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

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

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

**TOP 17.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-**

Beschluss-Nr. 21

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.10.2020 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung zu schaffen.

Die höhere Landesplanungsbehörde hat zuletzt mit Schreiben vom 28.05.2020 zu dieser Planung Stellung genommen. Die darin getroffenen Anmerkungen werden in den nun vorgelegten Planungsunterlagen ausreichend berücksichtigt. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form. (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Antwort.

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 der Stellungnahme, dass die mit Schreiben vom 28.05.2020 gemachten Anmerkungen in den nun vorgelegten Planungsunterlagen ausreichend berücksichtigt wurden. Sie bestätigt weiterhin, dass somit Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ nicht mehr entgegenstehen.

Dem Wunsch der Fachstelle, ihr nach Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen, wird selbstverständlich nachgekommen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 17.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg**

Beschluss-Nr. 22

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 12.10.2020 wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft:
Landwirtschaftliche Belange sind nicht berührt.

Bereich Forst:

Durch die Aufstellung des oben genannten Bebauungs- und Grünordnungsplans ist Wald nicht unmittelbar, allerdings jedoch mittelbar bzw. indirekt betroffen. Nördlich und östlich des Bebauungsplangebietes befindet sich Wald nach § 2 Bundeswaldgesetz in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG). Bei dieser Waldfläche handelt es sich um einen Bannwald nach Art. 11 BayWaldG. In der Erklärung zum Bannwald ist das außerordentliche öffentliche Interesse in der Erhaltung des Waldes begründet. Zusätzlich ist der Wald laut Waldfunktionskarte wichtig für den Bodenschutz sowie den lokalen Klimaschutz, Immissionsschutz und Lärmschutz. Es handelt sich hierbei vorwiegend um einen 80 bis 100 jährigen Mischwald aus Buche, Eiche und Fichte mit Baumhöhen von 25 bis 30 Metern.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht von dem Wald keine drohende Gefahr für das angedachte Bebauungsplangebiet aus.

Wie wir Ihnen in einer E-Mail vom 11. Mai 2020 bereits mitgeteilt haben, können Bäume grundsätzlich, auch wenn sie gesund sind, in Folge von Sturm oder Schnee umstürzen sowie Baumkronen oder Kronenteile abbrechen. Damit für die angedachten Wohnbebauungen oder andere Bauwerke keine Gefährdungen entstehen, sollte deshalb ein Abstand von mindestens 30 Meter (Fallbereich der Bäume) zum Waldrand eingehalten werden.

Mit diesem Abstand können zusätzlich die nicht zu vermeidenden Bewirtschaftungsschwernisse für die angrenzenden Waldbesitzer gemindert werden. Bewirtschaftungsschwernisse entstehen durch einen zusätzlichen Aufwand für Verkehrssicherungskontrollen und ggf. Verkehrssicherungsmaßnahmen und zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Holzernte.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen in den Flächen des Bebauungsplans ist zudem darauf zu achten, dass der angrenzende Wald nicht geschädigt wird. Durch Aushubarbeiten in Folge von Baumaßnahmen von Gebäuden oder Zaunfundamenten können die Wurzeln der angrenzenden Waldbäume beschädigt werden. Dies kann zu einem Absterben der Bäume führen, sodass diese zu einer drohenden Gefahr für die angrenzenden Grundstücke werden können.

Im Übrigen bestehen von forstlicher Seite keine Einwände.

Hinweise:

- Sollten die geplanten Bebauungen entgegen unserer Empfehlungen im Fallbereich der Bäume entstehen, so regen wir den Abschluss einer Duldungs- und Haftungsausschlussklärung mit den angrenzenden Waldbesitzern an.
- Wird ein Abstand von 30 Metern von den Gebäuden zum Waldrand unterschritten, so regen wir die Festsetzung von geeigneten Bauvorschriften, wie beispielsweise statisch verstärkter Dachstühle, zum Schutz der Bewohner der Gebäude an.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Bereich Landwirtschaft:

Die Fachstelle bestätigt in der Stellungnahme, dass landwirtschaftliche Belange nicht berührt sind.

Bereich Forst:

Die Fachstelle äußert in ihrer Stellungnahme Bedenken bezüglich der Abstände der baulichen Anlagen zum angrenzenden Wald und damit verbundener Gefahren wegen umstürzender Bäume. Die Fachstelle gibt an, dass der Abstand zwischen der angedachten Wohnbebauung und dem Waldrand 30 Meter betragen sollte. So wird die Baumfallgrenze in Ziffer 8 BEBAUUNG IM NAHBEREICH VON WALDFLÄCHEN redaktionell von 25 auf 30 Meter angepasst. Die Hinweise der Fachstelle zum Wurzelschutz werden redaktionell als Hinweis ebenfalls unter Ziffer 8 BEBAUUNG IM NAHBEREICH VON WALDFLÄCHEN ergänzt. Im Weiteren ergehen Hinweise der Fachstelle, welche aussagen, dass der Abschluss einer Duldungs- und Haftungsausschlusserklärung mit den angrenzenden Waldbesitzern angeregt wird sowie, dass eine Festsetzung geeigneter Bauvorschriften zum Schutz der Bewohner der Gebäude im Fallbereich der Bäume mitaufgenommen werden sollte. Hierzu wird ebenfalls auf Ziffer 8 BEBAUUNG IM NAHBEREICH VON WALDFLÄCHEN der Festsetzungen durch Text verwiesen in welcher bereits formuliert wurde, dass bei der Errichtung von Gebäuden im Nahbereich der angrenzenden Waldflächen bauliche Sicherungsmaßnahmen zum Schutz von Personen zu ergreifen sind. Die Vorkehrung eines statisch verstärkten Dachstuhles wird als Beispiel redaktionell in der Festsetzung ergänzt. Die bereits genannte Haftungsfreistellung wird nun um die Begrifflichkeit „Duldungs- und Haftungsausschlusserklärung“ redaktionell angepasst.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 17.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim**

Beschluss-Nr. 23

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 04.11.2020 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben.

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

„Entgegen Punkt 8.3.2 ist das Entwässerungssystem in der Straße „Am Kellerberg“ als reines Schmutzwassersystem und in der Straße „Gstaigkircherl“ als Mischwassersystem ausgelegt.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis der Fachstelle wird zur Kenntnis genommen und im B-Plan Verfahren Nr. 124 „Am Kellerberg Überarbeitung“ beachtet.

Der Punkt Nr. 8.3.2 in der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der Stellungnahme geändert und umformuliert.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 17.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung**

Beschluss-Nr. 24

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 06.10.2020 wurde von der Stadt Kelheim, Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 124 „(Kelheim) Am Kellerberg Überarbeitung“ 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. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ 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.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 17.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme der Stadtwerke Kelheim**

Beschluss-Nr. 25

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 30.09.2020 wurde von den Stadtwerke Kelheim zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Hallo Herr Schnell,

anbei erhalten Sie die Empfangsbestätigungen und Stellungnahmen zu folgenden Bebauungsplänen:

- Aufhebungsplan (AP) Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg – Teilaufhebung“
- Nr. 124 „Am Kellerberg Überarbeitung“

Seitens der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG gibt es keine Änderung an der Stellungnahme zu Nr. 124 „Am Kellerberg Überarbeitung“ solange sich auch baulich keine Veränderungen ergeben.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Viele Grüße"

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 es von ihrer Seite aus keine Änderungen zur Stellungnahme vom 27.04.2020 gibt, solange sich auch baulich keine Veränderungen ergeben.

Bezüglich der Fachstelle zu beurteilenden Belange haben sich bezüglich der Bebauung keine Änderungen vom Entwurf zum Entwurf II ergeben, so dass sich auch von Seiten der Stadt Kelheim keine geänderte Stellungnahme ergibt.

Die Stellungnahme der Stadt Kelheim bleibt somit unverändert wie folgt aufrechterhalten.

„Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die Versorgung des Planungsgebietes grundsätzlich gesichert ist. Die Fachstelle bestätigt weiterhin, dass die bestehenden kleineren Versorgungslücken bei Gas und Strom durch Maßnahmen der Fachstelle beseitigt werden können.“

Ein entsprechender Hinweis hierzu, wurde in der Begründung unter Ziffer 8.4 „Energieversorgung“ ergänzt.

Die Stadtwerke Kelheim GmbH & CoKG erhält einen Abdruck des Beschlusses

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 17.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme der Gemeinde Ihrlerstein**

Beschluss-Nr. 26

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Stellungnahme vom 30.09.2020 wurde von der Gemeinde Ihrlerstein zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Die Erschließung der nördlichen Parzellen erfolgt über ein nicht ausgebautes geschottertes Teilstück der Gemeindestraße „Gstaigkircherl“ der Gemeinde Ihrlerstein. Ein Ausbau dieses Teilstückes ist von der Gemeinde Ihrlerstein weder geplant noch vorgesehen.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der Gemeinde Ihrlerstein wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung der nördlichen Bauparzellen über die Gemeindestraße „Gstaigkircherl“ ist grundsätzlich möglich und ausreichend gesichert.

Die Entscheidung über den Ausbau der Gemeindestraße „Gstaigkircherl“ der Gemeinde Ihrlerstein, die die nördlichen Bauparzellen erschließt, obliegt ausschließlich der Gemeinde Ihrlerstein als Eigentümerin der Straßenfläche und als Straßenbaulastträger.

Die Gemeinde Ihrlerstein erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 17.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg - Überarbeitung“;
Satzungsbeschluss**

Beschluss-Nr. 27

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 21.01.2019 mit Beschluss Nr. 7 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg - Überarbeitung“ beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 124 „Am Kellerberg - Überarbeitung“ aufzustellen, am 08.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ in der Fassung vom 09.12.2019 nebst Begründung in der Fassung vom

09.12.2019, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 09.12.2019 mit Beschluss Nr. 367 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ nebst Begründung, erfolgte in der Zeit von 21.04.2020 bis einschließlich 29.05.2020.

Mit Bekanntmachung vom 09.04.2020 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 07.04.2020 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 20.07.2020 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Nach einer notwendigen geringfügigen Überarbeitung des Entwurfes wurde der Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ in der Fassung vom 10.08.2020 nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 20.07.2020, vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 20.07.2020 mit Beschluss Nr. 181 für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB gebilligt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ nebst Begründung erfolgte in der Zeit von 30.09.2020 bis einschließlich 04.11.2020.

Mit Bekanntmachung vom 18.09.2020 wurden Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB wurden von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 18.09.2020 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 18.01.2021 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Durch die geringfügigen Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen bzw. Anpassungen handelt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der

Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl S. 350) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057) den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 18.01.2021 als

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, ausgearbeitete Entwurf II mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 18.01.2021.

§ 2

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 124 „Am Kellerberg – Überarbeitung“ nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 18.01.2021 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 18 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-
Erweiterung“ durch das Deckblatt Nr. 01;
a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und
der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4
Abs. 2 BauGB i. V m. § 4 a Abs. 3 BauGB
b) Satzungsbeschluss**

Überschrift z. nachf. Unterpunkten

Überschrift

Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten

Beschluss:

**TOP 18.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-
Erweiterung“ durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4
Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Beschluss-Nr. 28

Kenntnisnahme:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01 vom 28.03.2019 i. d. F. vom 10.08.2020 mit Begründung, Anlagen und Umweltbericht vom 28.03.2019 i. d. F. vom 10.08.2020 lag in der Zeit vom 30.09.2020 bis 20.10.2020 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim erneut zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die erneute öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01 vom 28.03.2019 i. d. F. vom 10.08.2020 mit Begründung, Anlagen und Umweltbericht vom 28.03.2019 i. d. F. v. 10.08.2020 wurde mit Bekanntmachung vom 18.09.2020 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit erneut Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB).

Mit Schreiben vom 18.09.2020 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf II abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, jeweils eine Ausfertigung der Begründung mit Anlagen und Umweltbericht sowie eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 18.09.2020 übersandt.

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

Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB:

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der erneuten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB beteiligt:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

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

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
2. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
3. Bayerisches Landesamt für Umwelt
4. Deutsche Post AG
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
6. Bayernwerk Netz GmbH
7. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
8. Kreisheimatpfleger
9. Kreisjugendring
10. Landesbund für Vogelschutz
11. Stadt Kelheim - Hochbau/Tiefbau
12. Stadt Kelheim – Bauverwaltung
13. Staatliches Bauamt Landshut

14. Markt Bad Abbach

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

1. Bayerischer Bauernverband
2. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
3. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Bauplanungsrecht
4. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Städtebau
5. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Naturschutz
6. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Wasserrecht
7. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
8. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Abfallrecht staatlich
9. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Gesundheitswesen
10. Stadtwerke Kelheim
11. Wasserwirtschaftsamt Landshut
12. Gemeinde Saal a. d. Donau
13. Gemeinde Ihrlerstein
14. Stadt Riedenburg
15. Stadt Neustadt
16. Stadt Abensberg
17. Gemeinde Sinzing

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

1. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Straßenverkehrsrecht
2. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Kreisstraßenverwaltung
3. Landratsamt Kelheim – Fachstelle kommunales Abfallrecht
4. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Immissionsschutz
5. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
8. Stadt Kelheim, Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung
9. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH
10. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

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

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

**TOP 18.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-
Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der er-
neuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und §
4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Straßenver-
kehrsrecht**

Beschluss-Nr. 29

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.10.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Straßenverkehrsrechts

Gegen die o. g. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde keine Einwände.

Allerdings wird bereits jetzt empfohlen, ggf. entsprechende Lärmschutzmaßnahmen für die an der KEH 38 liegenden Parzellen 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 Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass von Ihrer Seite aus keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen.

Die Empfehlung der Fachstelle zu den Lärmschutzmaßnahmen entlang der KEH 38 werden mit etwas Verwunderung zur Kenntnis genommen, da begleitend zum Bebauungsplan ein immissionsschutzrechtliches Gutachten erstellt wurde, das Bestandteil der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist. Aus dem Gutachten und den Festsetzungen im Bebauungsplan ist ersichtlich, dass entlang der KEH 38 bereits eine Lärmschutzwand besteht, bzw. in einem Teilbereich noch erstellt wird, und dass ent-

sprechender aktiver und passiver Lärmschutz bei jeder Bauparzelle beachtet und umgesetzt werden muss.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 18.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-
Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der er-
neuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und §
4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Kreisstra-
ßenverwaltung**

Beschluss-Nr. 30

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.10.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Kreisstraßenverwaltung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange der Kreisstraßenverwaltung

Gegen die o. g. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der nachfolgenden Bestimmungen keine Einwände.

Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße KEH 38 erfolgt mittels eines Kreisverkehrsplatzes. Die Kosten sind von der Stadt Kelheim zu tragen.

Beim Neubau der Kreisstraße wurde bereits die Fahrbahn für eine Abbiegespur verbreitert.

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

Für den Bau- und die Unterhaltslast der neu zu erstellenden Lärmschutzwand hat die Stadt Kelheim alle anfallenden Kosten zu tragen.

Vor Baubeginn sind die Ausführungspläne für den Kreisverkehrsplatz auf der Kreisstraße KEH 38 der Tiefbauabteilung des Landratsamtes Kelheim zur Zustimmung vorzulegen. Etwaige Planänderungen durch die Tiefbauabteilung des Landratsamtes Kelheim hat die Stadt Kelheim zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

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

Zu den einzelnen Bedingungen wird folgendes ausgeführt:

Die Kosten für die Errichtung der Kreisverkehrsanlage sind von der Stadt Kelheim als Verursacher der Planung zu tragen. Dies ist bekannt und wurde bereits im persönlichen Gespräch mit der Kreisstraßenverwaltung abgestimmt.

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

Die Pläne für den Kreisverkehr auf der KEH 38 werden zu gegebener Zeit rechtzeitig mit der Tiefbauleitung des Landratsamtes Kelheim abgestimmt und der Fachstelle zur Zustimmung vorgelegt. Sollten hierdurch Änderungen der Planung zwingend notwendig werden, so werden diese durch die Stadt Kelheim veranlasst.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 18.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-
Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der er-
neuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und §
4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung kommunales
Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 31

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.10.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des kommunalen Abfallrechts

Mit Protokoll der 13. Bauausschusssitzung vom 10.08.2020 teilt die Stadt Kelheim mit, dass von der geplanten Straßenbreite von 3,25 m auf der Hauptverbindungsstraße zwischen Kreisverkehr Umgehungsstraße und Kreisverkehr Kelheimwinzerstraße beidseits der Baumallee nicht abgewichen wird.

Die im o. g. Protokoll zitierte Aufteilung der Fahrzeug- und Sicherheitsmaße ist in diesem Fall nicht relevant und wird auch so nicht in DGUV-Information 214-033 geschildert. Klar dagegen ist die darin getroffene Aussage „Fahrbahnen müssen als Anliegerstraße oder –Wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen“. Der ebenfalls hier geschilderte Sicherheitsabstand von beidseits 0.5 m am Fahrzeug bezieht sich auf die Fahrbahn (Fahrstreifen) und nicht auf den lichten Raum darüber.

Das beauftragte Versorgungsunternehmen wurde am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert, welche nunmehr vorliegt. Darin wird festgestellt, dass die Straßen der Nord-Süd Achse (Hauptverbindungsstraße) in beide Fahrtrichtungen lediglich eine Fahrbahnbreite von 3,25 m aufweisen und somit nicht zur Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen geeignet sind.

Es ergeht daher die dringende Empfehlung, die nach DGUV-Information 214-033 geforderte Fahrbahnbreite (Fahrstreifen) von mindestens 3,55 m einzuhalten. Schleppkurven von im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeugen (bis zu 4-achsig, 11 m Fahrzeuglänge inkl. Schüttung) sind zu berücksichtigen.

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 von ihrer Seite Bedenken bezüglich der von der Stadt Kelheim im Bebauungsplan festgelegten Fahrbahnbreite der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Hauptverbindungsstraße von 3,25 je Fahrstreifen bestehen und von ihrer Seite, sowie vom beauftragten Entsorgungsunternehmen aus, eine Breite von mindestens 3,55 m je Fahrstreifen, wie von der DGUV-Information 214-033 gefordert, dringend empfohlen wird. Außerdem sind die erforderlichen Schleppkurven zu berücksichtigen.

Die Stadt Kelheim wird aufgrund der dringenden Empfehlung der Fachstelle die Planung dahingehend anpassen, dass die beiden Fahrstreifen um jeweils 30 cm, auf 3,55 m je Fahrstreifen verbreitert werden. Die Mittelinsel der Grünfläche wird von 2,0 m auf 1,90 m verschmälert. Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche der in Nord-Süd

Richtung verlaufenden Hauptverbindungsstraße verbreitert sich damit von 13,00 m auf 13,50 m. Die entsprechenden Fahrbahnbreiten (2,25 m, 3,55 m, 1,90 m, 3,55 m, 2,25 m) werden in die Planung aufgenommen. Diese sind dann bei der Erschließungsplanung und bei den Erschließungsmaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen und umzusetzen. Die erforderlichen Schleppkurven werden ebenfalls aufgenommen und berücksichtigt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 18.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-
Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der er-
neuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und §
4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissi-
onsschutz**

Beschluss-Nr. 32

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.10.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt Kelheim plant die Änderung des Bebauungsplanes „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 1. Der Geltungsbereich der Planung beinhaltet insgesamt sechs Bauflächen (WA-1 bis WA 6), die sich wiederum in 113 Parzellen gliedern. Auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 26.05.2020 wird verwiesen.

Da sich von der vorherigen Entwurfsfassung zur vorliegenden keine für den Immissionsschutz relevanten Änderungen erkennen lassen, gilt weiterhin, dass aus fachlicher Sicht festzustellen ist, dass die Stadt Kelheim sämtliche vertretbaren Schallschutzmaßnahmen hat prüfen lassen und überwiegend berücksichtigt. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Begründung sowie in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Da trotz dieser Maßnahmen Überschreitungen der zulässigen Werte der 16. BimSchGV zu erwarten sind, bestehen aus immissionsschutzrechtli-

cher Sicht Bedenken gegen den vorliegenden Entwurf, es obliegt dem Ermessen der Gemeinde inwiefern diese weggewogen werden können.

Das der Begründung angehängte schalltechnische Gutachten ist durch das aktuelle schalltechnische Gutachten (neu: Projekt Nr. KEH-2459-02/2459-02_E02.docx vom 13.04.2020 des Ingenieurbüros Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, vormals hock farny) zu ersetzen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Parzellen, die erst nach Stilllegung des Fuhrunternehmens bebaut werden dürfen sicherzustellen ist, dass nicht nur der Betrieb des Fuhrunternehmens eingestellt worden ist, sondern auch auf die bestehende Genehmigung verzichtet wird und somit eine Wiederaufnahme des Betriebes ausgeschlossen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass sich von der vorherigen Entwurfsfassung zur vorliegenden keine für den Immissionsschutz relevanten Änderungen erkennen lassen. Die Fachstelle stellt weiterhin fest, dass die Stadt Kelheim sämtliche vertretbaren Schallschutzmaßnahmen hat prüfen lassen und überwiegend berücksichtigt hat. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Begründung sowie in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Da trotz dieser Maßnahmen Überschreitungen der zulässigen Werte der 16. BimSchV zu erwarten sind, bestehen aber aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weiterhin Bedenken der Fachstelle gegen den vorliegenden Entwurf.

Die Stadt Kelheim führt hierzu aus, dass die Stadt Kelheim, wie es auch von der Fachstelle bestätigt wird, sämtliche vertretbaren Schallschutzmaßnahmen prüfen hat lassen und überwiegend berücksichtigt hat. Außerdem wurden die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen in die Begründung sowie in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Stadt Kelheim hat somit alle notwendigen Voraussetzungen für eine immissionsschutzfachlich und immissionsschutzrechtlich vertretbare Bauleitplanung erfüllt. Die Einhaltung der zulässigen Werte der 16. BimSchV obliegt dann der schallschutzrechtlichen Überprüfung der einzelnen Bauvorhaben im Rahmen der Bauantragsstellung.

Das aktuelle schalltechnische Gutachten (neu: Projekt Nr. KEH-2459-02/2459-02_E02.docx vom 13.04.2020 des Ingenieurbüros Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, vormals hock farny) wurde bereits in die Begründung eingearbeitet und wird auch wie von der Fachstelle angemerkt in den Anhang übernommen.

Bezüglich der Einstellung des Betriebes des Fuhrunternehmens in der Nachbarschaft zum WA 6, und zum Umgang mit den bestehenden Baugenehmigungen, wird mit dem Betrieb ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sämtliche Details hierzu ausreichend geregelt werden.

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

**TOP 18.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-
Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der er-
neuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und §
4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landes-
planung**

Beschluss-Nr. 33

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.10.2020 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 27 sowie die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 1 um verschiedene Festsetzungen anzupassen.

Die höhere Landesplanungsbehörde hat zuletzt mit Schreiben vom 29.05.2020 zu diesen Planungen Stellung genommen. Darin wurde bemängelt, dass in den Planungsunterlagen keine Auseinandersetzung mit dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen erfolgte und die veränderten Bedürfnisse am Wohnungsmarkt (Stichwort „demographischer Wandel“) nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Außerdem wurden Hinweise zur abschnittsweisen Entwicklung des Areals gegeben.

Diese Anmerkungen und Hinweise wurden in den nun vorgelegten Planungsunterlagen aufgegriffen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen den Planungen damit nicht mehr entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form. (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Antwort.

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 durch die Nachbesserung der Planung durch die Stadt Kelheim, im Hinblick auf die Auseinandersetzung mit dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen und den veränderten Bedürfnissen am Wohnungsmarkt (Stichwort „demographischer Wandel“), sowie der nachvollziehbaren Darlegung der abschnittswisen Entwicklung des Areals, keine Erfordernisse der Raumordnung den Planungen mehr entgegen stehen.

Die Anmerkungen und Hinweise der Fachstelle aus der vorangegangenen Beteiligung der Fachstellen wurden ausreichend aufgenommen und in den nun vorgelegten Planungsunterlagen aufgegriffen.

Dem Wunsch der Fachstelle, ihr nach Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen, wird selbstverständlich nachgekommen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 18.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-
Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der er-
neuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und §
4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und For-
sten, Abensberg**

Beschluss-Nr. 34

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.10.2020 wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

das AELF Abensberg erhebt keine weiteren Einwände zu den erneut vorgelegten Planungen, weist jedoch erneut darauf hin, dass mit Umsetzung des o. g. BBP eine zweistellige Hektarzahl an landwirtschaftlicher Nutzfläche unwiederbringlich für die landwirtschaftliche Nahrungsmittelproduktion und Energiegewinnung verloren geht.

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 ihr keine weiteren Einwände zu den erneut vorgelegten Planungen erhoben werden.

Der Hinweis der Fachstelle, dass mit Umsetzung des o. g. BBP eine zweistellige Hektarzahl an landwirtschaftlicher Nutzfläche unwiederbringlich für die landwirtschaftliche Nahrungsmittelproduktion und Energiegewinnung verloren geht, wird zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht widersprochen. Hierzu wird jedoch festgestellt, dass aufgrund der ländlichen Struktur des Stadtgebietes von Kelheim und der ihn umgebenen Bereiche immer noch ausreichend landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden sind, während die Nutzflächen für eine Schaffung von Wohnbebauung im Stadtgebiet fehlen und aufgrund der Vielzahl von Bauwilligen und Wohnungssuchenden dringendst benötigt werden. Die dringend notwendige Schaffung von Wohnraum muss deshalb von der Stadt Kelheim im Rahmen der Abwägung höher gewichtet werden, als der Erhalt der Flächen im Planungsgebiet für die landwirtschaftliche Nutzung.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass es sich bei vorliegender Planung nicht um eine gänzliche Neuentwicklung handelt. Vielmehr besteht für den Standort bereits seit über 20 Jahren Baurecht. Dieses wurde letztendlich aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit noch nicht umgesetzt. Mit der vorliegenden Änderung wird zudem der Standort auf die aktuellen Bedürfnisse und Zielsetzungen der Stadt ausgerichtet.

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

**TOP 18.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-
Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der er-
neuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und §
4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und
Vermessung Abensberg**

Beschluss-Nr. 35

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 01.10.2020 wurde vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Abensberg, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mittlerweile wurden hinsichtlich der alten Grenzen die Umfangsgrenzen des Planungsgebietes überprüft und im graphischen Bereich festgestellt und abgemarkt. Dadurch können sich geringfügige Änderungen der Koordinatenwerte ergeben. Soweit noch nicht geschehen, bitte ich um Einarbeitung der amtlichen Koordinaten in die bestehende (Umfangs-) Planung.

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 Einwendungen bezüglich der Bauleitplanung bestehen.

Der Hinweis der Fachstelle bezüglich der Einarbeitung der amtlichen Koordinaten in die Planung wird zur Kenntnis genommen und an das beauftragte Planungsbüro Komplan weitergeleitet.

Das Planungsbüro Komplan wird beauftragt, die amtlichen Koordinaten in Absprache mit dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg in die bestehende (Umfangs-) Planung einzuarbeiten.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 18.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte-
Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der er-
neuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und §
4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicher-
heit und Ordnung**

Beschluss-Nr. 36

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 06.10.2020 wurde von der Stadt Kelheim, Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Gegen den Flächennutzungs- und Landschaftsplan D 27 (Röte-Erweiterung) und den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 88 „Röte-Erweiterung D 01“ 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. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01 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 11 „BRANDSCHUTZ“ bereits durch entsprechende Aussagen beinhaltet.

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

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

Beschluss-Nr. 37

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 05.10.2020 wurde von der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 01 folgende 2 Stellungnahmen abgegeben:

Stellungnahme 1

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.09.2020.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße“

Stellungnahme 2

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.09.2020.

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

Neubaugebiet KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebiets Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone

- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Freundliche Grüße"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zu den Stellungnahmen der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Zu Stellungnahme 1:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer ersten Stellungnahme, dass gegen die von der Stadt Kelheim geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend gemacht werden, da sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen derzeit nicht geplant ist. Es ist somit hierzu nichts Weiteres veranlasst.

Zu Stellungnahme 2:

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.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 18.11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.88 "Röte- Erweiterung" durch das Deckblatt Nr. 01; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der er- neuen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
Beschluss-Nr. 38	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 04.11.2020 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahme abgegeben:

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

„Nach der vorliegenden Baugrunduntersuchung ist im geplanten Baugebiet eine Versickerung des Regenwassers möglich. Nach Rücksprache mit dem WWA Landshut könnte die Entwässerung im sog. „kleinen Mischsystem“ erfolgen.

- Erlaubt wäre dann das Einleiten von häuslichem Schmutzwasser und anfallendem Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen.

- Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke müsste über geeignete „Versickerungsanlagen“ versickert werden. Nur ein Notüberlauf dürfte an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zu den Stellungnahmen der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aufgrund der vorliegenden Baugrunduntersuchung eine Versickerung des Regenwassers im Baugebiet möglich ist und die Entwässerung nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut im Rahmen eines sog. kleinen Mischsystems erfolgen kann.

Die Fachstelle wird gebeten, die weitere Entwässerungsplanung regelmäßig mit der Fachstelle Wasserwirtschaftsamt Landshut und mit der Stadt Kelheim abzustimmen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

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

Beschluss-Nr. 39

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.10.2020 und vom 26.10.2020 wurden von der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 01 folgende Stellungnahmen abgegeben:

Schreiben vom 19.10.2020:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
Hiermit erheben wir Einwände gegen o. g. Planungen. Wie Ihnen bereits bekannt ist, sind wir Eigentümer der Flurstücke 461 und 477.
Details reichen wir – wie heute telefonisch mit Herrn Schnell besprochen – nach.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen“

Schreiben vom 26.10.2020:

Sehr geehrte Damen und Herren,
wie wir Ihnen bereits mit unserem Schreiben vom 19.10.2020 mitgeteilt haben, erheben wir Einwände gegen o. g. Planungen.

In der Stadtratssitzung wurde gesagt, dass unsere Grundstücke gegenwärtig aus der Siedlungsentwicklung herausgenommen werden und man später sehen müsse, ob unsere Grundstücke später doch mit herangezogen werden müssen oder überhaupt noch ausgespart werden können!

Uns stellt sich jedoch bei der nun geänderten Planung die Frage, wie die Erschließung des im Norden geplanten WA im Flächennutzungsplan bzw. das WA im Osten (jetzt Firma Rappl) erfolgen soll. In der bisher vorgelegten und jetzt geänderten Planung, sollte dies über unsere Grundstücke erfolgen. Jetzt wird hierüber keine Aussage mehr getroffen. Diese Frage ist aber für uns zwingend zu klären. Oder sollen unsere Grundstücke später doch dafür herangezogen werden?

Herr Schnell war bei unserer Einsicht in die Planungsunterlagen im Rathaus der Meinung, diese WA im Flächennutzungsplan können ja später auch über die im Landschaftsplan und im Bebauungsplan dargestellten vorhandenen Grünflächen erfolgen. Herr Schnell vertrat die Ansicht, das müsse man dann sehen. (es wäre seiner Ansicht nach eine Erschließung über Grünflächen des Bebauungsplanes möglich) wenn es soweit ist. Das kann nicht sein. Wenn dann ist die Erschließung bereits jetzt in der Planung des Bebauungsplans so vorzusehen. Wir können uns nicht vorstellen, dass in einer genehmigten und umgesetzten Planung Grünflächen wieder rückgebaut werden und dann als Erschließungsflächen verwendet werden können. Wenn dies möglich ist und so vorgesehen ist, dann ist das jetzt bereits im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Wie aus den Forderungen zur Einhaltung des Immissionsschutzes hervorgeht, ist auf eine strikte Trennung Lärm emittierender Flächen von Flächen von Wohngrundstücken zu achten. Da hier 3-geschossige Bebauung an unsere Grundstücke anliegt, stellt sich die Frage wie dies hier umgesetzt werden soll, ohne das für unsere Grundstücke eine Beeinträchtigung der Nutzung absehbar ist.

Für weitere Fragen, die einer Klärung bedürfen, verweisen wir auf unser Schreiben vom 15.06.2020.

Für Rückfragen und für ein aufklärendes Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Einwendungen und Aussagen der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Kelheim stellt zur Betroffenheit der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) durch die Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplans Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, erneut fest, dass hier keine direkte Betroffenheit durch das Bebauungsplanverfahren vorliegt, da sich die Grundstücke Fl.Nrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) nicht im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes befinden und auch nicht direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen.

Unabhängig hiervon werden die Einwände der Familie jedoch geprüft und in den Abwägungsprozess im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eingestellt und bewertet.

Die Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) wünschte sich als Fazit ihrer ausführlichen Sachverhaltsschilderung in der Stellungnahme vom 15.06.2020, dass ihre Grundstücke Fl.Nrn. 461 und 477 durch die beiden Bauleitplanverfahren (Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 01 und Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27) unangetastet und in ihrer derzeitigen bauplanungsrechtlichen Nutzbarkeit unverändert bleiben. Diesem Wunsch der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) ist die Stadt Kelheim im Rahmen des Abwägungsprozesses in den beiden Bauleitplanverfahren vollumfänglich nachgekommen und hat die beiden gegenständlichen Grundstücke aus der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 27 entnommen.

Hierdurch wird gewährleistet, dass die Grundstücke Fl.Nrn. 461 und 477 der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) durch die beiden Bauleitplanverfahren (Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 01 und Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27) unangetastet und in ihrer derzeitigen bauplanungsrechtlichen Nutzbarkeit als landwirtschaftliche Fläche unverändert bleiben.

Die von der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) aufgeworfenen Fragen zur konkreten Erschließung eines eventuell in der Zukunft an das Bebauungsplangebiet „Röte – Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01 angrenzenden weiteren Baugebietes, müssen und können zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt bzw. beantwortet werden, da die konkreten Entscheidungen hierüber in ferner Zukunft liegen und dann dem zu diesem Zeitpunkt für die Bauleitplanung der Stadt Kelheim zuständigen Gremien obliegen. Dies wird dann in einer zukünftigen konkreten Bauleitplanung, in Form der Aufstellung eines Bebauungsplanes, geklärt und aufgezeigt werden.

Weiterhin ist hierzu auszuführen, dass bezüglich des bauplanungsrechtlichen Regelungscharakters des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes festzustellen ist, dass der vorbereitende Bauleitplan lediglich ein Verwaltungsinternum darstellt, der keine Außen-

wirkung in der Form erzeugt, dass sich daraus konkrete Baurechte oder Nutzungsrechte ergeben. Weiterhin ist es auch nicht erforderlich, in einem Flächennutzungs- und Landschaftsplan konkrete Aussagen über ein Maß der baulichen Nutzung oder über konkrete Erschließungsplanungen zu treffen. Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darzustellen.

Dies ist in den gegenständlichen Planungsunterlagen ausreichend dargelegt und wurde auch durch die maßgeblichen Fachstellen, Regierung von Niederbayern, Regionaler Planungsverband und Landratsamt Kelheim so bestätigt.

Zu den Aussagen der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) bezüglich der Beeinträchtigung der Nutzung ihrer Grundstücke aufgrund des Anliegens einer 3-geschossigen Bebauung an deren Grundstücke, so können diese von Seiten der Stadt Kelheim nicht nachvollzogen werden, da die Grundstücke der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) nicht am Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit nicht an der 3-geschossigen Bebauung anliegen, sondern durch das Grundstück der Firma (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes getrennt sind. Außerdem ist festzustellen, dass die auf den gegenständlichen Grundstücken der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) ausschließlich zulässige landwirtschaftliche Nutzung keine immissionsschutzrechtlich problematische Situation zu einer zukünftigen Wohnnutzung schafft bzw. erwarten lässt. Die Stadt Kelheim hält deshalb aus den vorgenannten Gründen an den Bauleitplanverfahren in unveränderter Form fest.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 18.13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte- Erweiterung“ durch das Deckblatt Nr. 01; Satzungsbeschluss
Beschluss-Nr. 40	
<u>Entscheidungsergebnis:</u>	
Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 mit Beschluss Nr. 36 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, aufzustellen, am 13.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, in der Fassung vom 12.03.2018 nebst Begründung in der Fassung

vom 12.03.2018 wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 12.03.2018 mit Beschluss Nr. 59 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, nebst Begründung erfolgte in der Zeit von 09.07.2018 bis einschließlich 09.08.2018. Mit Bekanntmachung vom 29.06.2018 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 27.06.2018 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 28.03.2019 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) und die Anregungen der Bürger (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, in der Fassung vom 28.03.2019 nebst Begründung in der Fassung vom 28.03.2019, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 28.03.2019 mit Beschluss Nr. 90 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, nebst Begründung, erfolgte in der Zeit von 21.04.2020 bis einschließlich 29.05.2020.

Mit Bekanntmachung vom 09.04.2020 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 07.04.2020 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 10.08.2020 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Nach einer notwendigen Überarbeitung des Entwurfes wurde der Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, in der Fassung vom 10.08.2020 nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 10.08.2020, vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 10.08.2020 mit Beschluss Nr. 219 für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB gebilligt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, nebst Begründung erfolgte in der Zeit von 30.09.2020 bis einschließlich 20.10.2020.

Mit Bekanntmachung vom 18.09.2020 wurden Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB wurden von der erneuten öf-

fentlichen Auslegung mit Schreiben vom 18.09.2020 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 18.01.2021 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Durch die geringfügigen Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen bzw. Anpassungen handelt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 88 „Röte-Erweiterung Deckblatt Nr. 01“ nebst Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 18.01.2021 als

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 88 „Röte-Erweiterung Deckblatt Nr. 01“ gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, ausgearbeitete Entwurf II mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen nebst Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 18.01.2021.

§ 2

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 88 „Röte-Erweiterung Deckblatt Nr. 01“ nebst Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 18.01.2021 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 19	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB b) Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB
	Überschrift z. nachf. Unterpunkten
	<u>Überschrift</u> Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 19.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB
	Beschluss-Nr. 41
	<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf II des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27, (Röte-Erweiterung) vom 29.04.2019 i. d. F. vom 31.08.2020 mit Begründung vom 29.04.2019 i. d. F. vom 31.08.2020 lag in der Zeit vom 30.09.2020 bis 20.10.2020 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die erneute öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung) vom 29.04.2019 i. d. F. vom 31.08.2020 mit Begründung vom 29.04.2019 i. d. F. vom 31.08.2020 wurde mit Bekanntmachung vom 18.09.2020 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit erneut Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB)..

Mit Schreiben vom 18.09.2020 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf II abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf II des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung) jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 09.04.2020 i. d. F. vom 31.08.2020 übersandt.

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

Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB:

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der erneuten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB beteiligt:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
11. Kreisjugendring
12. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
13. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
17. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht staatlich
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen

24. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
26. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
27. Stadt Kelheim – Bauverwaltung
28. Stadt Kelheim – Bautechnik Hochbau/Tiefbau
29. Stadt Kelheim – Öffentliche Sicherheit und Ordnung
30. Stadtwerke Kelheim
31. Staatliches Bauamt Landshut
32. Wasserwirtschaftsamt Landshut
33. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
34. Markt Bad Abbach
35. Gemeinde Saal a. d. Donau
36. Gemeinde Ihrlerstein
37. Stadt Riedenburg
38. Stadt Neustadt a. d. Donau
39. Stadt Abensberg
40. Gemeinde Sinzing

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Abensberg
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
4. Bayerisches Landesamt für Umwelt
5. Deutsche Post AG
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Bayernwerk Netz GmbH
8. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
9. Kreisjugendring
10. Landesbund für Vogelschutz
11. Landratsamt Kelheim –Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
12. Landratsamt Kelheim –Abt. Gesundheitswesen
13. Landratsamt Kelheim –Abt. Abfallrecht kommunal
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
15. Stadt Kelheim -Bauverwaltung
16. Stadt Kelheim –Hochbau/Tiefbau
17. Staatliches Bauamt Landshut
18. Markt Bad Abbach
19. Gemeinde Ihrlerstein

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

1. Bayerischer Bauernverband
2. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
3. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht staatlich
10. Stadtwerke Kelheim
11. Wasserwirtschaftsamt Landshut
12. Gemeinde Saal a. d. Donau

13. Stadt Riedenburg
14. Stadt Neustadt
15. Stadt Abensberg
16. Gemeinde Sinzing

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
2. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
4. Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
5. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

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

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

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 19.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D
01);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4
Abs 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissi-
onsschutz**

Beschluss-Nr. 42

**Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.10.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

Die Stadt Kelheim plant die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 27. Durch das Deckblatt werden zwischen der Kelheimwinzerstraße und der Kreisstraße

KEH 38 liegende bisher als GE vorgesehene Flächen in Zukunft als WA und den verbleibenden GE geschaffen. Auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 26.05.2020 wird verwiesen. Zudem wird auf das parallel verlaufende Bauleitplanverfahren „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01 hingewiesen.

Durch die Grünfläche zwischen WA und GE werden mögliche Lärmbelastigungen durch Gewerbelärm oder Einschränkungen der bestehenden Betriebe bereits im Vorfeld durch den dadurch gewonnenen Abstand vermieden und dem Trennungsgebot Rechnung getragen. Eine Einschränkung des vorhandenen nahegelegenen Sondergebietes durch heranrückende Wohnbebauung ist nicht zu erwarten. Bezüglich des Verkehrslärms sind im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren und folgende Bebauungsplänen angemessene Maßnahmen zu ergreifen.

Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen"

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Fachstelle bestätigt weiterhin, dass durch die Grünfläche zwischen WA und GE mögliche Lärmbelastigungen durch Gewerbelärm oder Einschränkungen der bestehenden Betriebe bereits im Vorfeld durch den dadurch gewonnenen Abstand vermieden werden und dem Trennungsgebot Rechnung getragen wird. Eine Einschränkung des vorhandenen nahegelegenen Sondergebietes durch heranrückende Wohnbebauung ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine entsprechende zukünftige Gebietsgliederung und damit verbunden eine Trennung eines zukünftigen Gewerbegebietes von einem zukünftigen Wohngebiet, werden genauso wie die Planung der Verkehrsführung sowie notwendige und angemessene Maßnahmen bezüglich des Verkehrslärms bei etwaigen zukünftigen Bebauungsplanverfahren beachtet und geregelt.

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

**TOP 19.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D
01);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4
Abs 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landes-
planung**

Beschluss-Nr. 43

**Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.10.2020 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 27 sowie die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 1 um verschiedene Festsetzungen anzupassen.

Die höhere Landesplanungsbehörde hat zuletzt mit Schreiben vom 29.05.2020 zu diesen Planungen Stellung genommen. Darin wurde bemängelt, dass in den Planungsunterlagen keine Auseinandersetzung mit dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen erfolgte und die veränderten Bedürfnisse am Wohnungsmarkt (Stichwort „demographischer Wandel“) nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Außerdem wurden Hinweise zur abschnittswisen Entwicklung des Areals gegeben.

Diese Anmerkungen und Hinweise wurden in den nun vorgelegten Planungsunterlagen aufgegriffen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen den Planungen damit nicht mehr entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form. (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Antwort.

Mit freundlichen Grüßen“

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass durch die Nachbesserung der Planung durch die Stadt Kelheim, im Hinblick auf die Auseinandersetzung mit dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen und den veränderten Bedürfnissen am Wohnungsmarkt (Stichwort „demographischer Wandel“), sowie der nachvollziehbaren Darlegung der abschnittsweisen Entwicklung des Areals, keine Erfordernisse der Raumordnung den Planungen mehr entgegen stehen.

Die Anmerkungen und Hinweise der Fachstelle aus der vorangegangenen Beteiligung der Fachstellen wurden ausreichend aufgenommen und in den nun vorgelegten Planungsunterlagen aufgegriffen.

Dem Wunsch der Fachstelle, ihr nach Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen, wird selbstverständlich nachgekommen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 19.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D
01);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4
Abs 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB
Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Abensberg**

Beschluss-Nr. 44

Vorberatungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.10.2020 wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der

Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

das AELF Abensberg erhebt keine weiteren Einwände zu den erneut vorgelegten Planungen, weist jedoch erneut darauf hin, dass mit Umsetzung des o. g. BBP eine zweistellige Hektarzahl an landwirtschaftlicher Nutzfläche unwiederbringlich für die landwirtschaftliche Nahrungsmittelproduktion und Energiegewinnung verloren geht.

Mit freundlichen Grüßen“

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass von ihr keine weiteren Einwände zu den erneut vorgelegten Planungen erhoben werden.

Der Hinweis der Fachstelle, dass mit Umsetzung des o. g. BBP eine zweistellige Hektarzahl an landwirtschaftlicher Nutzfläche unwiederbringlich für die landwirtschaftliche Nahrungsmittelproduktion und Energiegewinnung verloren geht wird zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht widersprochen. Hierzu wird jedoch festgestellt, dass aufgrund der ländlichen Struktur des Stadtgebietes von Kelheim und der ihn umgebenen Bereiche immer noch ausreichend landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden sind, während die Nutzflächen für eine Schaffung von Wohnbebauung im Stadtgebiet fehlen und aufgrund der Vielzahl von Bauwilligen und Wohnungssuchenden dringendst benötigt werden. Die dringend notwendige Schaffung von Wohnraum muss deshalb von der Stadt Kelheim im Rahmen der Abwägung höher gewichtet werden, als der Erhalt der Flächen im Planungsgebiet für die landwirtschaftliche Nutzung.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass es sich bei vorliegender Planung nicht um eine gänzliche Neuentwicklung handelt. Vielmehr besteht für den Standort bereits seit über 20 Jahren Baurecht. Dieses wurde letztendlich aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit noch nicht umgesetzt. Mit der vorliegenden Änderung wird zudem der Standort auf die aktuellen Bedürfnisse und Zielsetzungen der Stadt ausgerichtet.

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

**TOP 19.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D
01);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4
Abs 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB
Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich öffentliche Sicher-
heit und Ordnung**

Beschluss-Nr. 45

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 06.10.2020 wurde von der Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Gegen den Flächennutzungs- und Landschaftsplan D 27 (Röte-Erweiterung) und den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 88 „Röte-Erweiterung D 01“ werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

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

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01 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.

**TOP 19.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D
01);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4
Abs 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im
Raume Kelheim**

Beschluss-Nr. 46

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 04.11.2020 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim, zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

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

„Nach der vorliegenden Baugrunduntersuchung ist im geplanten Baugebiet eine Versickerung des Regenwassers möglich. Nach Rücksprache mit dem WWA Landshut könnte die Entwässerung im sog. „kleinen Mischsystem“ erfolgen.

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

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aufgrund der vorliegenden Baugrunduntersuchung eine Versickerung des Regenwassers im Baugebiet möglich ist und die Entwässerung nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut im Rahmen eines sog. kleinen Mischsystems erfolgen kann.

Die Fachstelle wird gebeten, die weitere Entwässerungsplanung regelmäßig mit der Fachstelle Wasserwirtschaftsamt Landshut und mit der Stadt Kelheim abzustimmen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 19.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D
01);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4
Abs 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB
Stellungnahme der Familie (Name aus Datenschutzgründen ano-
nymisiert)**

Beschluss-Nr. 47

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.10.2020 und vom 26.10.2020 wurden von der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

Schreiben vom 19.10.2020:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit erheben wir Einwände gegen o. g. Planungen. Wie Ihnen bereits bekannt ist, sind wir Eigentümer der Flurstücke 461 und 477.

Details reichen wir – wie heute telefonisch mit Herrn Schnell besprochen – nach.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen“

Schreiben vom 26.10.2020:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie wir Ihnen bereits mit unserem Schreiben vom 19.10.2020 mitgeteilt haben, erheben wir Einwände gegen o. g. Planungen.

In der Stadtratssitzung wurde gesagt, dass unsere Grundstücke gegenwärtig aus der Siedlungsentwicklung herausgenommen werden und man später sehen müsse, ob un-

sere Grundstücke später doch mit herangezogen werden müssen oder überhaupt noch ausgespart werden können!

Uns stellt sich jedoch bei der nun geänderten Planung die Frage, wie die Erschließung des im Norden geplanten WA im Flächennutzungsplan bzw. das WA im Osten (jetzt Firma Rappl) erfolgen soll. In der bisher vorgelegten und jetzt geänderten Planung, sollte dies über unsere Grundstücke erfolgen. Jetzt wird hierüber keine Aussage mehr getroffen. Diese Frage ist aber für uns zwingend zu klären. Oder sollen unsere Grundstücke später doch dafür herangezogen werden?

Herr Schnell war bei unserer Einsicht in die Planungsunterlagen im Rathaus der Meinung, diese WA im Flächennutzungsplan können ja später auch über die im Landschaftsplan und im Bebauungsplan dargestellten vorhandenen Grünflächen erfolgen. Herr Schnell vertrat die Ansicht, das müsse man dann sehen. (es wäre seiner Ansicht nach eine Erschließung über Grünflächen des Bebauungsplanes möglich) wenn es soweit ist. Das kann nicht sein. Wenn dann ist die Erschließung bereits jetzt in der Planung des Bebauungsplans so vorzusehen. Wir können uns nicht vorstellen, dass in einer genehmigten und umgesetzten Planung Grünflächen wieder rückgebaut werden und dann als Erschließungsflächen verwendet werden können. Wenn dies möglich ist und so vorgesehen ist, dann ist das jetzt bereits im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Wie aus den Forderungen zur Einhaltung des Immissionsschutzes hervorgeht, ist auf eine strikte Trennung Lärm emittierender Flächen von Flächen von Wohngrundstücken zu achten. Da hier 3-geschossige Bebauung an unsere Grundstücke anliegt, stellt sich die Frage wie dies hier umgesetzt werden soll, ohne das für unsere Grundstücke eine Beeinträchtigung der Nutzung absehbar ist.

Für weitere Fragen, die einer Klärung bedürfen, verweisen wir auf unser Schreiben vom 15.06.2020.

Für Rückfragen und für ein aufklärendes Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen"

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Einwendungen und Aussagen der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Kelheim stellt zur Betroffenheit der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) durch die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 27 („Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01) fest, dass hier keine direkte Betroffenheit durch das Flächennutzungsplanfortschreibungsverfahren vorliegt, da sich die Grundstücke Fl.Nrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 27 des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes befinden und die Grundstücke der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) somit in ihrer bauplanungsrechtlichen Situation unverändert bleiben.

Unabhängig hiervon werden die Einwände der Familie geprüft und in den Abwägungsprozess im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes eingestellt und bewertet, da die Grundstücke an den Änderungsbereich angrenzen.

Die Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) wünschte sich als Fazit ihrer ausführlichen Sachverhaltsschilderung in der Stellungnahme vom 15.06.2020, dass ihre Grundstücke Fl.Nrn. 461 und 477 durch die beiden Bauleitplanverfahren (Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 01 und Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27) unangetastet und in ihrer derzeitigen bauplanungsrechtlichen Nutzbarkeit unverändert bleiben. Diesem Wunsch der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) ist die Stadt Kelheim im Rahmen des Abwägungsprozesses in den beiden Bauleitplanverfahren vollumfänglich nachgekommen und hat die beiden gegenständlichen Grundstücke aus der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 27 entnommen.

Hierdurch wird gewährleistet, dass die Grundstücke Fl.Nrn. 461 und 477 der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) durch die beiden Bauleitplanverfahren (Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 01 und Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27) unangetastet und in ihrer derzeitigen bauplanungsrechtlichen Nutzbarkeit als landwirtschaftliche Fläche unverändert bleiben.

Die von der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) aufgeworfenen Fragen zur konkreten Erschließung eines eventuell in der Zukunft an das Bebauungsplangebiet „Röte – Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01 angrenzenden weiteren Baugebietes, müssen und können zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt bzw. beantwortet werden, da die konkreten Entscheidungen hierüber in ferner Zukunft liegen und dann dem zu diesem Zeitpunkt für die Bauleitplanung der Stadt Kelheim zuständigen Gremien obliegen. Dies wird dann in einer zukünftigen konkreten Bauleitplanung, in Form der Aufstellung eines Bebauungsplanes, geklärt und aufgezeigt werden.

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

Dies ist in den gegenständlichen Planungsunterlagen ausreichend dargelegt und wurde auch durch die maßgeblichen Fachstellen, Regierung von Niederbayern, Regionaler Planungsverband und Landratsamt Kelheim so bestätigt.

Zu den Aussagen der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) bezüglich der Beeinträchtigung der Nutzung ihrer Grundstücke aufgrund des Anliegens einer 3-geschossigen Bebauung an deren Grundstücke, so können diese von Seiten der Stadt Kelheim nicht nachvollzogen werden, da die Grundstücke der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) nicht am Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit nicht an der 3-geschossigen Bebauung anliegen, sondern durch das Grundstück der Firma (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes getrennt sind. Außerdem ist festzustellen, dass die auf den gegenständlichen Grundstücken der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) aus-

schließlich zulässige landwirtschaftliche Nutzung, keine immissionsschutzrechtlich problematische Situation zu einer zukünftigen Wohnnutzung schafft bzw. erwarten lässt. Die Stadt Kelheim hält deshalb aus den vorgenannten Gründen an den Bauleitplanverfahren in unveränderter Form fest.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 19.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deck- blatt Nr. 01); Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB
Beschluss-Nr. 48
<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat am 27.03.2017 mit Beschluss Nr.24 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 27 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01) nach § 2 BauGB beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan in einem Teilbereich durch Deckblatt Nr. 27 zu ändern, am 13.04.2017 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01 (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Vorentwurf des Deckblattes Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01) zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim wurde vom Stadtrat der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 26.03.2018 (Beschluss Nr. 40) für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Die Auslegung des Vorentwurfes des Deckblattes Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01) zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim erfolgte in der Zeit von 09.07.2018 bis einschließlich 09.08.2018. Mit Bekanntmachung vom 29.06.2018 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2018 unterrichtet. Ihnen wurde ebenfalls Gelegenheit gegeben, sich bis zum 09.08.2018 zu äußern.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 29.04.2019 die Prüfung und Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) und der Bürger (frühzeitige Beteili-

gung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB) vorgenommen, und den Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01) für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Deckblattes Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01) zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, erfolgte in der Zeit von 21.04.2020 bis einschließlich 29.05.2020. Mit Bekanntmachung vom 09.04.2020 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.04.2020 unterrichtet. Ihnen wurde ebenfalls Gelegenheit gegeben, sich bis zum 29.05.2020 zu äußern.

In der Sitzung des Stadtrates am 31.08.2020 und in der Sitzung des Stadtrates vom 25.11.2019 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger behandelt und gerecht abgewogen.

Aufgrund der in der Sitzung gefassten Abwägungsentscheidungen war eine Überarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01) notwendig. Der überarbeitete Entwurf II des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01) wurde ebenfalls in der Sitzung des Stadtrates am 31.08.2020 für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB gebilligt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes II des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01) nebst Begründung erfolgte in der Zeit vom 30.09.2020 bis 20.10.2020.

Mit Bekanntmachung vom 18.09.2020 wurden Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB wurden von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 18.09.2020 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 18.01.2021 (vorberatend) und in der Sitzung des Stadtrates vom 25.01.2021 (entscheidend) wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Durch die geringfügigen Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen bzw. Anpassungen handelt.

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

Die Fortschreibung bzw. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung) vom 31.08.2020 in der Fassung vom 25.01.2021 wird mit Begründung vom 31.08.2020 in der Fassung vom 25.01.2021 entsprechend § 6 Abs. 6 BauGB verbindlich festgestellt.

Verschiedenes -öffentlich:

Mobilfunkmast in Thaldorf:

Stadtbaumeister Schmid informierte den Bauausschuss darüber, dass die Vodafone GmbH die Errichtung einer neuen Mobilfunksendeanlage plant, um die Telekommunikationsinfrastruktur, sowie die Qualität und Kapazität des Vodafone Mobilfunknetzes zu verbessern.

Hierzu ist es von der Vodafone GmbH beabsichtigt den bestehenden Mast auf dem Grundstück Fl.Nr. 1319/1 der Gemarkung Thaldorf zu nutzen. Die Stadt Kelheim wird im Rahmen des Bayerischen Mobilfunkpaktes in die Standortsuche einbezogen und hat die Möglichkeit hierzu eine Stellungnahme abzugeben.

Stadtbaumeister Schmid fragte beim Bauausschuss nach, ob von diesem bezüglich der Mitbenutzung des Mobilfunkmastes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1319/1 der Gemarkung Thaldorf Einverständnis besteht. Die Mitglieder des Bauausschuss signalisierten hier Zustimmung zu der Anfrage der Vodafone GmbH.

Durchgeführte und zukünftige Baumaßnahmen:

Ausschussmitglied Hackelsperger fragte an, ob in einer der nächsten Sitzungen des Bauausschusses das Gremium über die abgearbeiteten Bauprojekte des Jahres 2020 und über die im Jahr 2021 anstehenden Bauprojekte informiert werde. Dies wurde in den vergangenen Jahren immer so gemacht. Erster Bürgermeister Schweiger antwortete, dass der Bauausschuss natürlich alle erforderlichen Informationen erhalten werde. Stadtbaumeister Schmid informierte anschließend über die abgearbeiteten Bauprojekte des Fachbereiches Planen und Bauen und über die verbauten Haushaltsmittel im Jahr 2020, da er diese griffbereit dabei hatte. Erster Bürgermeister Schweiger wies darauf hin, dass die weiteren Ausschreibungen der laufenden Verfahren liefen und die Ausschussmitglieder die Informationen über die anstehenden Projekte rechtzeitig erhalten werden.

Kindergartenbau in Kelheim:

Ausschussmitglied Hackelsperger fragte nach dem Sachstand bezüglich des von Seiten der SPD beantragten Kindergartenbaus in Containerbauweise auf dem Grundstück des ehemaligen Wertstoffhofes und der hierfür notwendigen Bauleitplanungsänderung. Erster Bürgermeister Schweiger antwortete, dass ein Kindergartenbau auf diesem Grundstück nur in Frage käme, wenn eine Zufahrtsmöglichkeit über die Staatsstraße geschaffen werden könnte. Diesbezüglich wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse der Stadt Kelheim vor Weihnachten vorgelegt wurden. Wenn diese ausgewertet sind, dann kann man sich über eine weitere Planung unterhalten. Außerdem werden in Kürze 65 neue Kindergartenplätze in Kelheimwinzer geschaffen. Die Schaffung von Kindergartenplätzen solle aber nicht im Gremium des Bauausschusses diskutiert und entschieden werden, sondern sollte im Rahmen einer politischen Diskussion im Stadtrat erfolgen.

Bauantrag in der Schäfflerstraße:

Ausschussmitglied Frau Frischeisen fragte nach dem Sachstand des Bauantrages in der Schäfflerstraße, der auf der Tagesordnung der letzten Bauausschusssitzung gestanden hat. Die Vertreter des Fachbereiches Planen und Bauen informierten, dass der Bauantrag auf dem Verwaltungsweg weiterbearbeitet wurde.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 23.11.2020 wurde vom Bauausschuss mit dem Beschluss des Tagesordnungspunktes 1 gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 - 2026 genehmigt.

Die Niederschrift war während der Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Mitglieder ausgelegt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 20:07 Uhr die 1. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung