

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 3. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 01.03.2021
Beginn: 17:03 Uhr
Ende: 18:05 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: in der Dreifachturnhalle
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Vorsitz übernommen bei B-Nr. 119 bis 122
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus Verwaltungsamtman

Verwaltung

Schmid, Andreas Stadtbaumeister

Stadträte (Gäste)

Birkl, Ludwig	Stadtrat
Fischer, Bernhard	Stadtrat
Meixner, Maria	Stadträtin

Ortssprecher (Gäste)

Zirkl, Silvia Ortssprecherin Staubing

Gäste

- 1 Gast bis Beschluss-Nr. 128 (Fa. Komplan, Hr. Bauer)
- 12 Gäste bis Beschluss-Nr. 98
- 10 Gäste bis Beschluss-Nr. 107
- 2 Gäste bis Beschluss-Nr. 128

Abwesende Personen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 08.02.2021	
	Planen und Bauen	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Werkhalle mit Büroanbau für einen Lackierbetrieb auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/22 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus und eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1176/12 der Gemarkung Kelheim (Lerchenweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung / Ersatzbau einer Garage mit Schuppen und Neubau eines Gartenhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1168/2 der Gemarkung Kelheim (Meisenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Vorbescheid auf Abriss zweier landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Neuerrichtung einer Maschinenhalle sowie eines Gebäudes für Ferienwohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 35 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 602 der Gemarkung Kelheim (Alleestraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung der bestehenden Fertigungshalle in eine Lagerhalle für Blechschrott auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1604 der Gemarkung Thaldorf (Hauptstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Tektur-Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 47 der Gemarkung Gronsdorf (Gronsdorfer Hang)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Antrag auf Vorbescheid auf Vitalisierung der ehemaligen evangelischen Kirche Sankt Lukas u. Neubau von Wohnbauten auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1175/8, 1175/9 u. 1175/34 der Gemarkung Kelheim (Kleiber- und Habichtstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10	Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des Übergangs zwischen Wohngebäude und Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 160 der Gemarkung Kelheim (Stadtgraben-gasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11	Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des Wohnraums in Verbindung mit Garagenneubau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 567 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

-
- 12** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
"Sandfeld – Neu I" im Rahmen des § 13 b BauGB;
a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (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

Überschrift

- 12.1** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
"Sandfeld – Neu I" im Rahmen des § 13 b BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (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

- 12.2** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der 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

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

- 12.3** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der 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 Baupla-
nungsrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

- 12.4** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der 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 Lan-
desplanung-

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

12.5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (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 Wasserwirtschaftsamtes Landshut	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
12.6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (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 Bayerischen Bauernverbandes	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
12.7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (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
12.8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (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 Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
12.9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB; Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch das Deckblatt Nr. 03; 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	Überschrift

13.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch das Deckblatt Nr. 03; 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	Kenntnisnahme
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	
13.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch das Deckblatt Nr. 03; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz	Entscheidung
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	
13.3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.36 "Am Pflegerspitz" durch das Deckblatt Nr. 03; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut	Entscheidung
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	
13.4	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.36 "Am Pflegerspitz" durch das Deckblatt Nr. 03; 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	Entscheidung
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	
13.5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.36 "Am Pflegerspitz" durch das Deckblatt Nr. 03; 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	Entscheidung
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	
13.6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch das Deckblatt Nr. 03; Satzungsbeschluss	Entscheidung
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	

- 14** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13
 "Kelheimwinzer - Geishof - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB
 als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
 a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
 Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs.
 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
 BauGB
 b) Satzungsbeschluss

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Überschrift

- 14.1** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13
 "Kelheimwinzer - Geishof - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB
 als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
 Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
 Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs.
 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Kenntnisnahme

- 14.2** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13
 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als
 Bebauungsplan der Innenentwicklung;
 Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
 ger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2
 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
 BauGB;
 Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissi-
 onsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

- 14.3** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13
 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als
 Bebauungsplan der Innenentwicklung;
 Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
 ger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2
 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
 BauGB;
 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

- 14.4** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13
 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als
 Bebauungsplan der Innenentwicklung;
 Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
 ger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2
 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
 BauGB;
 Stellungnahme der Regierung von Niederbayern - Höhere Lan-
 desplanung -

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

14.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13
„Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2
BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutsch-
land GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

14.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13
„Kelheimwinzer – Geishof - Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung);
Satzungsbeschluss

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 3. Sitzung des Bauausschusses. Die gestellten Fragen, sowie die Antworten hierzu sind in der Anlage nach der Niederschrift ersichtlich.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.03 Uhr die 3. 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 08.02.2021

Beschluss-Nr. 97

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 08.02.2021.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Werkhalle mit Büroanbau für einen Lackierbetrieb auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/22 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker)

Beschluss-Nr. 98

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Werkhalle mit Büroanbau für einen Lackierbetrieb auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/22 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungs- mit Grünordnungsplan als Gewerbegebiet (GE 1b) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung“ in einem Punkt:

- **Bauhöhe:**

lt. BBP ist eine Bauhöhe von max. 362,50 m ü.NN festgesetzt, geplant wird das Gebäude mit einer Bauhöhe von 366,15 ü.NN zu errichten;

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich einer 110-kV-Freileitung. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.

Die Bayernwerk Netzwerk GmbH, als Besitzer der Freileitung, wurde am Baugenehmigungsverfahren bereits in der Planungsphase beteiligt. Dem Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim liegt ein Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH mit der Aussage vor, dass bei Einhaltung der Auflagen und Hinweise dem Bauvorhaben zugestimmt werden kann. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die festgesetzte maximale Firsthöhe von 367,93 m ü.NN. Die Firsthöhe des geplanten Gebäudes innerhalb der 30 m Schutzzone der Hochspannungsfreileitung beträgt 366,15 ü.NN und liegt somit innerhalb des Toleranzbereichs.

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

Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

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.

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.
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 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus und eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1176/12 der Gemarkung Kelheim (Lerchenweg)
Beschluss-Nr. 99	
Entscheidungsergebnis: Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus und eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1176/12 der Gemarkung Kelheim (Lerchenweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht nur in einem Punkt den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- **Dachform**
lt. BBP ist für das Wohnhaus ein Sattel-, Pult-, Walm- oder Zeltdach zu berücksichtigen, geplant wird der Anbau mit einem Flachdach;

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

Dem 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, auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1176 der Gemarkung Kelheim (Lerchenweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung / Ersatzbau einer Garage mit Schuppen und Neubau eines Gartenhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1168/2 der Gemarkung Kelheim (Meisenstraße)

Beschluss-Nr. 100

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung / Ersatzbau einer Garage mit Schuppen und Neubau eines Gartenhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1168/2 der Gemarkung Kelheim (Meisenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht nur in einem Punkt den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan ordnet hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Artikel 6 der BayBO an, das bedeutet das Gebäude und bauliche Anlagen nur unter Einhaltung von den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden können. Hier widerspricht aber der Bauantrag den Festsetzungen des Bebauungsplanes, denn der Ersatzbau und der Neubau sind ohne die notwendigen Grenzabstände geplant. Folglich werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Osten nicht eingehalten und das Bauvorhaben stellt somit eine Abweichung vom Art. 6 Abs. 1 BayBO dar.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1173 der Gemarkung Kelheim (Meisenstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid auf Abriss zweier landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Neuerrichtung einer Maschinenhalle sowie eines Gebäudes für Ferienwohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 35 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße)

Beschluss-Nr. 101

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Abriss zweier landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Neuerrichtung einer Maschinenhalle sowie eines Gebäudes für Ferienwohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 35 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Weltenburg 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 ist mit Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung für das geplante Bauvorhaben ein Stellplatznachweis beizulegen.

Der geplante Abbruch von Nebengebäuden ist gem. Art. 57 Abs. 5 Nr. 2 BayBO verfahrensfrei da es sich um freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 1 oder 3 handelt.

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 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. § 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 den Bauherren spätestens mit Einreichung des Antrages auf Baugenehmigung auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 326/2 (Weinbrunnenstraße), 225/1 (Holzharlandener Str.), 84/4 (Alte Dorfstraße) und Fl. Nr. 5214/1 (Buchhofstraße) der Gemarkung Weltenburg 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 Sanierung und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 602 der Gemarkung Kelheim (Alleestraße)

Beschluss-Nr. 102

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 602 der Gemarkung Kelheim (Alleestraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

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

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

Der Stellplatzbedarf verändert sich trotz Umbau nicht. Die für ein Einfamilienhaus notwendigen 2 Stellplätze können nachgewiesen werden.

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Grenzbebauung, Brandschutz usw.) 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. § 6 BauNVO in einem Mischgebiet 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.

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

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 521/7 der Gemarkung Kelheim (Alleestraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung der bestehenden Fertigungshalle in eine Lagerhalle für Blechschrott auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1604 der Gemarkung Thaldorf (Hauptstraße)

Beschluss-Nr. 103

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung der bestehenden Fertigungshalle in eine Lagerhalle für Blechschrott auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1604 der Gemarkung Thaldorf (Hauptstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Durch das geplante Vorhaben werden öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung und Nutzung öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Die geplante Nutzungsänderung der Fertigungshalle hat keine Baumaßnahmen an den Außenwänden zur Folge, d. h. das Gesamtbauvolumen bleibt unverändert.

Nach Ansicht des Fachbereichs Planen und Bauen der Stadt Kelheim hat die Nutzungsänderung keine weitere Überbauung von Grundstücken im Außenbereich und somit auch keine Erweiterung der Splittersiedlung zur Folge.

Die Erschließung des Außenbereichsgrundstückes ist bereits vorhanden.

Dem Bauvorhaben sprechen öffentliche Belange nicht entgegen und die Erschließung ist gesichert.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim zum Teil vor.

Beschluss:

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

Die natürliche Eigenart der Landschaft wird durch das Bauvorhaben nicht verändert und die Erweiterung einer Splittersiedlung muss nicht befürchtet werden.

Sämtliche eventuell zusätzlich anfallende Kosten für weitere Erschließungsmaßnahmen des Außenbereichsgrundstückes sind von der Antragstellerin zu übernehmen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

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

TOP 8 Tektur-Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 47 der Gemarkung Gronsdorf (Gronsdorfer Hang)

Beschluss-Nr. 104

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 2

Sachverhalt:

Der Tektur-Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 47 der Gemarkung Gronsdorf (Gronsdorfer Hang) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

In der Bauausschusssitzung am 03.06.2019 wurde dem Bauvorhaben erstmalig das gemeindliche Einvernehmen erteilt und am 09.01.2020 wurde durch das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde die Baugenehmigung erteilt.

Die Tektur bezieht sich ausschließlich auf die Verschiebung des Hauses um 3,00 m in Richtung Westen. Die Verschiebung ist notwendig um die schwierige Hangsituation besser zu lösen und ermöglicht später eine bessere Zufahrtssituation.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19/1 „Gronsdorf-Erweiterung“ vom 30.06.1995 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baufenster**
Überschreitung der Baugrenzen mit dem Wohnhaus nach Norden, Süden, Osten und Westen, mit der Stützmauer für den Swimmingpool und die Terrasse, der Stützmauer, die den Hang nach oben absichert sowie dem Swimmingpool;
- **Dachform**
lt. BBP ist das Wohnhaus mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 36°-40° zu errichten, geplant ist ein Flachdach mit Kiesschüttung;
- **Stützmauer**
lt. BBP sind Stützmauern unzulässig, geplant ist die Errichtung einer Stützmauer im Norden mit ca. 3,00 m Höhe und einer Länge von 9,50 m sowie im Bereich der Terrasse bzw. des Swimmingpools mit einer Länge von 18,00 m und einer Höhe von 1,50 m

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim teilweise vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Nachbarrecht usw.) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim 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 5,50 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim erforderlichen Stellplätze werden durch die Doppelgarage im Untergeschoss des Wohnhauses nachgewiesen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstück Fl. Nrn. 48/2 und 46/20 der Gemarkung Gronsdorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 9 Antrag auf Vorbescheid auf Vitalisierung der ehemaligen evangelischen Kirche Sankt Lukas u. Neubau von Wohnbauten auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1175/8, 1175/9 u. 1175/34 der Gemarkung Kelheim (Kleiber- und Habichtstraße)

Beschluss-Nr. 105

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Vitalisierung der ehemaligen evangelischen Kirche Sankt Lukas u. Neubau von Wohnbauten auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1175/8, 1175/9, 1175/10 u. 1175/34 der Gemarkung Kelheim (Kleiber- und Habichtstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

- **Baufenster**
das geplante Wohnhaus auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1175/8 u. 1175/34 liegt mit ca. 5 m² außerhalb des Baufensters. Der geplante Wohnbau im südöstlichen Bereich der Lukaskirche liegt komplett außerhalb des Baufensters
- **Dachform**
lt. BBP sind Sattel-, Pult-, Walm und Zeltdächer bei Wohnhäusern zulässig, das geplante Wohnhaus im südöstlichen Bereich soll mit einem Flachdach ausgerüstet werden;

Das Bauvorhaben steht in direkter Verbindung zum Baudenkmal Sankt Lukas Kirche. Bei der Evangelischen Lukaskirche handelt es sich um eine Rotunde mit Verkleidung aus grauem Jurabrushstein und Kegeldach ohne Überstand an die sich ein erdgeschossiger Flachdachbau aus Beton mit Pfarrerwohnung und Gemeindesaal anschließt. Die Kirche wurde nach Plänen von Olaf Andreas Gulbransson 1960 – 1962 errichtet. Laut dem Bebauungsplan sind jegliche Veränderungen baulicher Art auf dem Grundstück des Baudenkmals Sankt Lukas in vorheriger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen. Daher ist die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

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

Beschluss:

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

Die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 04 „Kelheimwinzer - Überarbeitung“ 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.

Auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1175/9, 1175/10 u. 1175/34 der Gemarkung Kelheim steht das Baudenkmal Sankt Lukas Kirche. 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.

Der Fachbereich Planen und Bauen würde Ihnen empfehlen den Antrag auf Baugenehmigung über die Vitalisierung der ehemaligen evangelischen Kirche Sankt Lukas gesondert vom Antrag auf Baugenehmigung des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1175/8 der Gemarkung Kelheim einreichen.

Mit Einreichung eines Antrags auf Baugenehmigung ist ein Stellplatznachweis gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vorzulegen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1185 (Elsterstraße), Fl. Nr. 1173/2 (Kleiberstraße) und 1175/21 (Habichtstraße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des Übergangs zwischen Wohngebäude und Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 160 der Gemarkung Kelheim (Stadtgrabengasse)

Beschluss-Nr. 106

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des Übergangs zwischen Wohngebäude und Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 160 der Gemarkung Kelheim (Stadtgrabengasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Das umzubauende Gebäude liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. 770296 (Untertägige, mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim, Siedlung der späten Latènezeit). Zusätzlich liegt es im Bereich von zwei eingetragenen Einzeldenkmälern. Es handelt sich einmal um den Stadtgraben, der Teil der Stadtbefestigung war und im 13. / 14. Jahrhundert angelegt wurde sowie um das Anwesen Hafnergasse 11, einem Wohnhaus aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts.

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

Erst vor kurzen wurde in der Innenstadt ein ähnliches Bauvorhaben, ein Verbindungsteg zwischen zwei Nachbargebäuden, durch die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim, genehmigt.

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

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) zulässig.

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

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 vor.

Beschluss:

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

Das Baugrundstück liegt in der Nähe von zwei Einzeldenkmälern, außerdem ist es Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals. 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 eines Gebäudes im Bereich der Grundstücksgrenze ist darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge o. ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/19 der Gemarkung Kelheim (Stadtgrabengasse) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des Wohnraums in Verbindung mit Garagenneubau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 567 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße)

Beschluss-Nr. 107

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des Wohnraums in Verbindung mit Garagenneubau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 567 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

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

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 572/30 (Kornblumenstraße) und Fl. Nr. 546/102 (Veilchenstraße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 "Sandfeld – Neu I" im Rahmen des § 13 b BauGB; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (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:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 "Sandfeld – Neu I" im Rahmen des § 13 b BauGB; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (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. 108
	<u>Kenntnisnahme:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ vom 08.06.2020 i. d. F. vom 19.10.2020 mit Begründung vom 08.06.2020 i. d. F. vom 19.10.2020 lag in der Zeit vom 17.11.2020 bis 21.12.2020 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim und auf der Homepage 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. 125 „Sandfeld – Neu I“ vom 08.06.2020 i. d. F. vom 19.10.2020 mit Begründung vom 08.06.2020 i. d. F. vom 19.10.2020 wurde mit Bekanntmachung vom 06.11.2020 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 05.11.2020 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. 125 „Sandfeld – Neu I“ jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 06.11.2020 übersandt.

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

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 AG
10. Energienetze Südbayern
11. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
13. Stadtwerke Kelheim
14. Staatliches Bauamt Landshut
15. Wasserwirtschaftsamt Landshut
16. Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim

17. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht-
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Staatliches Abfallrecht
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Kommunales Abfallrecht
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
28. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
29. Regionaler Planungsverband Region 11
30. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bauverwaltung
31. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bautechnik
32. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
33. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
34. Stadt Abensberg
35. Markt Bad Abbach
36. Gemeinde Hausen
37. Gemeinde Ihrlersstein
38. Markt Langquaid
39. Stadt Neustadt
40. Gemeinde Saal
41. Gemeinde Sinzing
42. Markt Painten
43. Stadt Riedenburg
44. Gemeinde Teugn

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

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
2. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
3. Deutsche Post
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
5. Bayerwerk Netz GmbH
6. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
7. Landesbund für Vogelschutz
8. Staatliches Bauamt Landshut
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
14. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
15. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
16. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
17. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
18. Markt Bad Abbach
19. Gemeinde Hausen
20. Markt Langquaid

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerisches Landesamt für Umwelt
4. Stadtwerke Kelheim
5. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Staatliches Abfallrecht
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Kommunales Abfallrecht
10. Stadt Abensberg
11. Gemeinde Ihrlerstein
12. Stadt Neustadt an der Donau
13. Gemeinde Saal an der Donau
14. Gemeinde Sinzing
15. Markt Painten
16. Stadt Riedenburg
17. Gemeinde Teugn

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
3. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
4. Wasserwirtschaftsamt Landshut
5. Bayerischer Bauernverband
6. Stadt Kelheim, Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung
7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

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

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 12.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der er-
neuten 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. 109

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.12.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Immissionsschutzes

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

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

Wie das Gutachten treffend formuliert: „Sollen/müssen Lärmbelastigungen in Kauf genommen werden, die über die Immissionsgrenzwerte hinausgehen, so bedarf dies einer ganz besonders eingehenden und qualifizierten Begründung.“

Da die Möglichkeiten des vorrangig zu wählenden aktiven Schallschutzes und planerischer Maßnahmen Lärm zu mindern von der Stadt Kelheim weggewägt wurden, muss der verbleibende nötige Schallschutz mittels passiver Maßnahmen der einzelnen Bauvorhaben erfolgen:

Als Lösungsvorschlag sind aus immissionsfachlicher Sicht folgende Punkte zu beachten.

- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Haus 1 und 4 bis 8 sind nach Möglichkeit zur Südfassade zu orientieren. Auf die lärmbelastenden Fassadenseiten sind nach Möglichkeit Räume, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt vorgesehen sind (Treppenhäuser, Küchen, Bäder etc.) zu orientieren. Es ist dadurch zu verhindern, dass auf den genannten Fassaden Immissionsorte entstehen.
- Zusätzlich zu den für die Schlafräume geltenden Auflagen bezüglich passiven Schallschutz ist, falls an den in den folgenden Abbildungen rot markierten gekennzeichneten Teilstücken der Fassaden (Nord-, Ost und West-Fassade von Haus 1 & 4 bis 8) Außenwandöffnungen (z. B. Fenster und Türen) entstehen sollen, die zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 41091:2016-07 notwendig sind, zwingend eine **Schallschutzfestverglasung** für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (nicht nur Schlafräume) vorzusehen. Schallschutzfestverglasung beinhaltet nicht zu öffnende Fenster und eine Lüftungsanlage, somit sind die Außenwandöffnungen nicht als Immissionsort zu betrachten.
- Die von der gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzfestverglasung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume betroffenen Fassaden (Nord-, Ost und Westfassade von Haus 1 & 4 bis 8) sind in der Planzeichnung zu kennzeichnen.
- In Verbindung mit Schallschutzfestverglasung sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFeq} \sim 20$ dB (A) nicht

überschreiten und muss eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.



Abbildung 1 – Festverglasung Erdgeschoss für schutzbedürftige Nutzung tagsüber

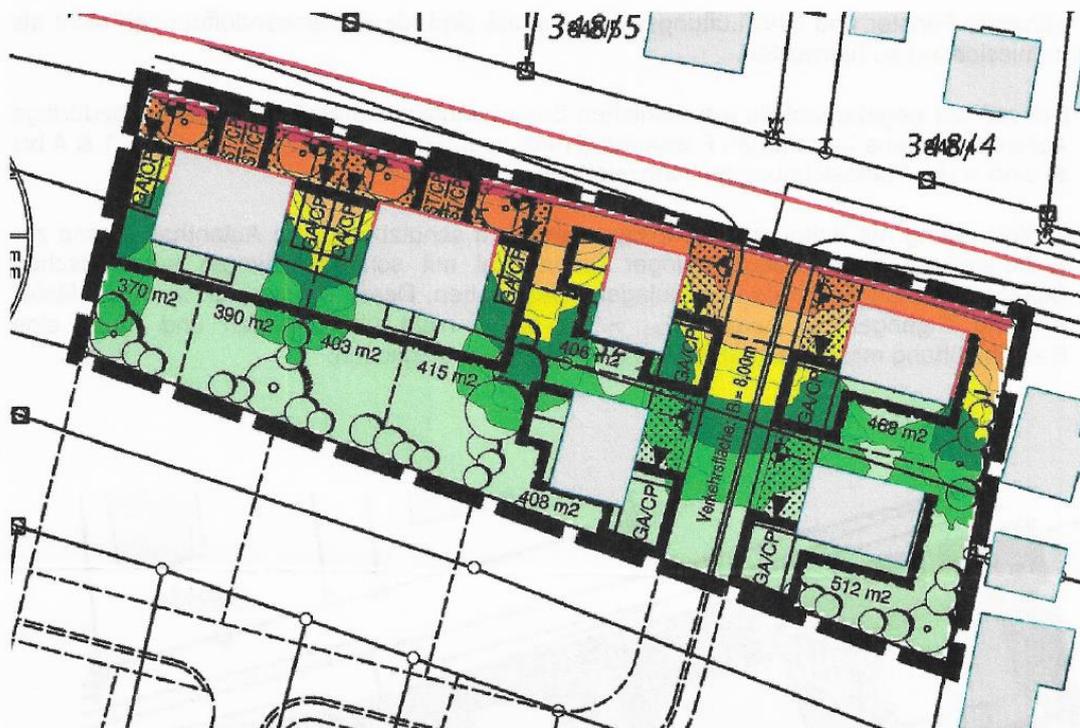


Abbildung 2 Festverglasung Obergeschoss für schutzbedürftige Nutzung tagsüber

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle stellt in Ihrer Stellungnahme fest, dass aus Sicht des Immissionsschutzes der verbleibende nötige Schallschutz mittels passiver Maßnahmen der einzelnen Bauvorhaben erfolgen muss, da die Möglichkeiten des vorrangig zu wählenden aktiven Schallschutzes und planerischer Maßnahmen Lärm zu mindern von der Stadt Kelheim weggewägt wurden. Grundlage für diese Feststellung ist die Tatsache, dass durch den Verkehrslärm der Kelheimwinzerstraße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl während der Tag, als auch der Nachtzeit deutlich überschritten werden. Hierdurch ergibt sich für die Fachstelle eine kritische Immissionsituation.

Die Fachstelle schlägt vor, wie im Sachverhalt ersichtlich, vor aus immissionsfachlicher Sicht verschiedene Punkte zu beachten:

Hierzu ergeht von der Stadt Kelheim folgende Abwägung:

Vorauszuschicken ist, dass die im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Begutachtung ermittelten Immissionsgrenzwertüberschreitungen nicht wie von Seiten des Landratsamts Kelheim angedeutet "*in Kauf genommen*" werden müssen. Vielmehr werden Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen, mit Hilfe derer bei entsprechend konsequenter Beachtung und Umsetzung trotz der prognostizierten Grenzwertüberschreitungen in den schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereichen sowie im Gebäudeinneren gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

So wird eine Festsetzung zur Planung und Umsetzung lärmabgewandter Grundrisse, bei welchen alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume zur Südfassade zu orientieren sind, in den Bebauungsplan aufgenommen, um diese über ausreichend ruhige Fassaden(abschnitte) belüften zu können. Für einzelne Schlafräume, welche dieser Forderung trotz Ausschöpfung sämtlicher grundrissgestalterischer Möglichkeiten nicht nachkommen können, werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Zwangsbelüftungsanlagen festgesetzt, um im Inneren von Aufenthaltsräumen für hinreichend hohe Luftwechselraten sowie gleichzeitig für ausreichend niedrige Geräuschpegel und damit für gesunden und erholsamen Schlaf zu sorgen. Auf diese Weise wird den Belangen des Lärmimmissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

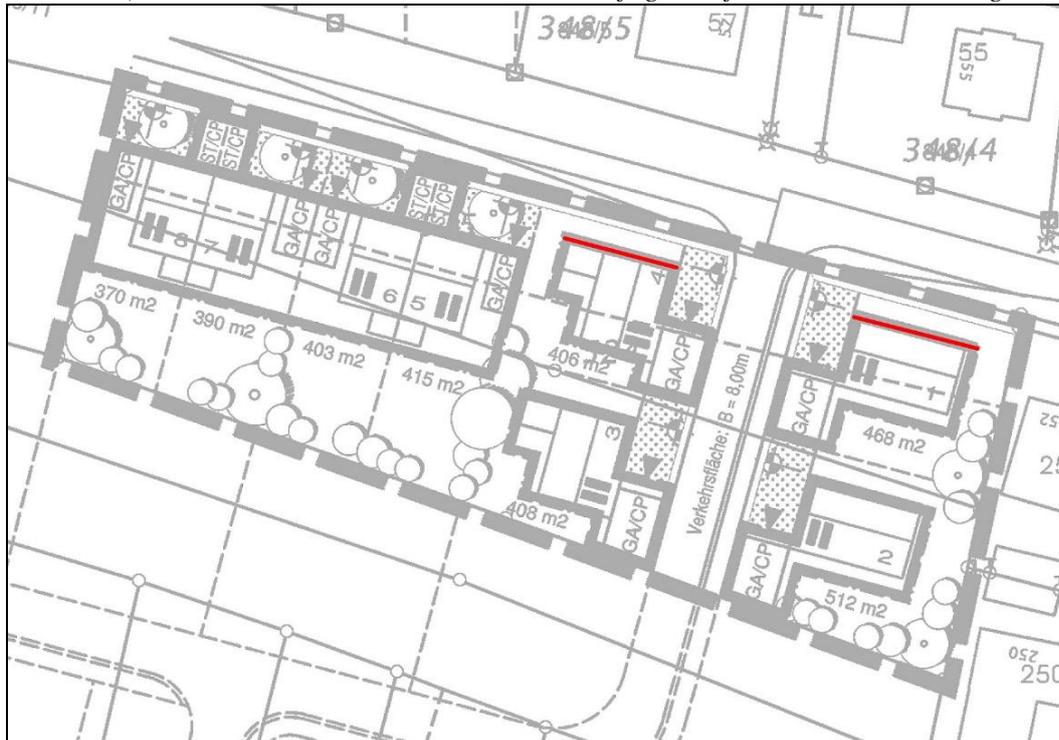
Der allgemeine Ausschluss des Entstehens von Immissionsorten bzw. die pauschale Festsetzung von Schallschutzfestverglasungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in allen von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffenen Fassaden(abschnitten) ist aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich, da durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (lärmabgewandte Grundrissorientierung in Verbindung mit passivem Schallschutz) jedenfalls im Gebäudeinneren gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die geforderte Schallschutzfestverglasung bzw. der explizite Ausschluss des Entstehens von Immissionsorten wäre allenfalls dann in Betracht zu ziehen, wenn ansonsten eine konkrete Gefahr gesundheitsgefährdender Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche zu befürchten wäre.

Dies ist im vorliegenden Fall mit Blick auf die deutliche Unterschreitung der diesbezüglich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von ca. 70 dB(A) tagsüber und von ca. 60 dB(A) nachts nicht zu erwarten. Jedoch können vor den besonders verlärmten Nordfassaden der auf den Parzellen 1 und 4 in der geringsten Entfernung zur Kelheimwinzerstraße geplanten Wohnhäuser Überschreitungen der zum 01.08.2020

um 3 dB(A) abgesenkten Grenzwerte für die Auslösung einer Lärmsanierung um 1 – 2 dB(A) nicht ausgeschlossen werden, die in allgemeinen Wohngebieten seither bei 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts liegen.

Den Empfehlungen des Landratsamts wird daher insoweit gefolgt, dass ein Hinweis in den Bebauungsplan mitaufgenommen wird, der empfiehlt, dass zum Schutz künftiger Bewohner in den am stärksten von Verkehrslärmeinwirkungen betroffenen Fassaden der Parzellen 1 und 4 keine Immissionsorte bzw. offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen sollen:

In den rot gekennzeichneten Fassaden sollen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen:



Ansonsten werden die bisherigen Festsetzungen hingegen unverändert beibehalten, nachdem durch diese im Inneren der Gebäude angemessener Lärmschutz gewährleistet ist und geeignete, ausreichend geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden. Eine vergleichbare Herangehensweise bei der schalltechnischen Konfliktlösung (Schallschutz für Außenwohnbereiche sowie Grundrissorientierung i. V. m. passivem Schallschutz) wurde auch bei der Aufstellung des Deckblatts Nr. 01 zum Bebauungsplan Nr. 88 "Röte - Erweiterung" im vergangenen Jahr 2020 gewählt, dessen Geltungsbereich sich unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kelheimwinzerstraße befindet und dessen südlichste Parzellen ähnlichen Verkehrslärmpegeln ausgesetzt sind, wie die Parzellen 5 bis 8. Mit Blick auf die Gleichbehandlung zweier Bebauungspläne, die sich hinsichtlich des Zeitpunkts des jeweiligen Bauleitplanverfahrens, der geografischen Lage und der zu erwartenden Verkehrslärmbelastung in diesem Maße ähneln, wird die Vorgehensweise bzw. die Festsetzung zum Schallschutz für die Parzellen 5 bis 8 nicht geändert.

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

**TOP 12.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der er-
neuten 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 Baupla-
nungsrecht**

Beschluss-Nr. 110

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.12.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 –Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Bebauungsplanaufstellung grundsätzlich keine Bedenken, jedoch ist folgende Anmerkung bei dieser Beteiligung notwendig:

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB beschränkt sich unter anderem auf Wohnnutzung. Daher sind neue Baugebiete mit gewerblicher Nutzung ausgeschlossen. In der Praxis bedeutet das, dass für die Anwendung des § 13b BauGB nur ein WR (§ 3 BauNVO) und ein WA (§ 4 Abs. 3 BauNVO) übrigbleibt. Für ein WA sind dann zumindest die gewerblichen Betriebe, die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig sind, in den Festsetzungen auszuschließen. Nachdem dies bereits im Entwurf des B-Plans im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB richtig ausgeschlossen wurde und nun im aktuellen Entwurf nicht mehr übereinstimmt, gehen wir davon aus, dass dies versehentlich geändert wurde. Zumindest die sonstigen störenden Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) müssen als nicht zulässig wiederaufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle stellt in Ihrer Stellungnahme fest, dass die Festsetzung 1.1. wie genannt ergänzt werden müsste um die Anwendung des § 13 b BauGB zu ermöglichen.

Von Seiten der Stadt Kelheim wird hierzu ausgeführt, dass die Änderung der Festsetzung 1.1. von der Auslegung nach § 4 Abs. und § 3 Abs. 2 BauGB zu der erneuten Auslegung nach § 4 Abs. 2 und § Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 a BauNVO wie von der Fachstelle bereits richtigerweise vermutet, versehentlich erfolgte. Dies war von der Stadt Kelheim nicht so beabsichtigt.

Aus diesem Grund wird die betreffende Festsetzung um den Nutzungsausschluss der „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ ergänzt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 12.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der er-
neuten 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. 111

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 17.12.2020 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die höhere Landesplanungsbehörde hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu diesen Planungen Stellung genommen (Schreiben vom 20.08.2020). Darin wurde eine tiefere Auseinandersetzung mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sowie der Altersstruktur gefordert. Ferner wurde der Stadt empfohlen, eine Bauverpflichtung für das geplante Wohngebiet auszusprechen. Diese Forderungen finden in den nun vorgelegten Planungsunterlagen insofern Berücksichtigung, als dass eine Bauverpflichtung ausgesprochen wird und nähere Angaben zum Angebot an barrierefreien Wohnungen gemacht werden. Eine detaillierte Ausei-

andersetzung mit der vom Landesamt für Statistik vorausberechneten Bevölkerungsentwicklung sowie der Altersstruktur und der sich hieraus ergebenden Bedarf erfolgt jedoch nicht. Damit wird der LEP-Grundsatz 3.1 nicht vollumfänglich berücksichtigt. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe des Plangebietes kann dies jedoch hingenommen werden.

Bei der Ausweisung weiteren Wohngebiete sollte eine Auseinandersetzung mit der demografischen Entwicklung in der Stadt Kelheim jedoch erfolgen.

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 ihrer Stellungnahme, dass die Stadt Kelheim durch die Berücksichtigung einer Bauverpflichtung sowie den getroffenen näheren Angaben zum Angebot an barrierefreien Wohnungen, den Anforderungen der Landesplanung zumindest in den wesentlichen Bereichen Rechnung getragen wird.

Hinsichtlich der noch fehlenden, detaillierten Auseinandersetzung mit der vom Landesamt für Statistik vorausberechneten Bevölkerungsentwicklung, sowie im Hinblick der Altersstruktur und dem sich hieraus ergebenden Bedarf, wird aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe des Plangebietes jedoch auf eine detaillierte Ausarbeitung eines Bedarfsnachweises verzichtet wird.

Die Stadt Kelheim wird sich, wie von der Fachstelle angeregt, bei der Ausweisung weitere Wohngebiete mit der demografischen Entwicklung im gesamten Stadtgebiet weiter im Detail auseinandersetzen und für die Zukunft ein Baufächenmanagement sowie eine Bedarfsanalyse im Hinblick der weiteren Einwohnerentwicklung veranlassen, um in Zukunft auch den Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung nachzukommen.

Dem Wunsch der Fachstelle, 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.

**TOP 12.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der er-
neuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.
2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut**

Beschluss-Nr. 112

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 21.12.2020 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bauleitplanverfahren haben wir zuletzt mit nachstehendem Schreiben vom 09.09.2020 Stellung genommen. Unsere dortigen Empfehlungen zum Punkt „Gewässer und Hochwasserrisikomanagement“ wurden im Entwurf II des Bebauungsplans nur teilweise berücksichtigt. Wir halten daher an diesem Punkt unserer nachstehenden Stellungnahme fest. Ergänzend weisen wir auf folgendes hin:

Im Abwägungsbeschluss (siehe Niederschrift zur Bauausschusssitzung am 19.10.2020) ist von einer Wassertiefe von bis zu 2,0 m bei HQextrem die Rede. In der Begründung zum Bebauungsplan wird der von uns angegebene Wert von 1,0 m wiedergegeben. In beiden Schriftstücken wird behauptet, dass „sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schütze“ lässt. Begründet wird dies mit den angeführten Wasserständen. Die Begründung ist nicht stichhaltig.

Auffüllungen bis zu 1,0 m Höhe sind nichts Ungewöhnliches. Mit dieser einfachen und kostengünstigen Maßnahme lässt sich erhebliches Schadenspotential vermeiden. Alternativ wäre auch eine Teilauffüllung des Geländes (wie sie der Bebauungsplan schon jetzt zulässt) in Verbindung mit der vorgeschlagenen Festsetzung der Rohfußbodenoberkante auf 344,70 m üNN denkbar.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird den Anforderungen des Wasserrechts nach § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG hinsichtlich der Vermeidung erheblicher Sachschäden nicht gerecht und bedarf daher der Überarbeitung.

Freundliche Grüße“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Allgemeines

Zunächst ist im Hinblick der Würdigung der Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes festzuhalten und klar zu stellen, dass sich die Stadt Kelheim im Zusammenhang der vorliegenden Baugebietsausweisung sehr wohl und gleichermaßen sehr intensiv mit dem Thema des Hochwasserschutzes auseinandergesetzt hat. Die Stadt Kelheim ist sich in Bezug auf die Lage des Hauptortes direkt an der Donau und dem Kanal, sehr wohl der schwierigen und sensiblen Situation und den damit verbundenen Anforderungen des Hochwasserschutzes im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung bewusst.

Aus diesem Grund werden im Zusammenhang aller bauplanungsrechtlicher Verfahren im Vorfeld eines jeden Planungsprozesses die Belange des Hochwasserschutzes abgeprüft und bei Bedarf umgehend an die Antragsteller und Investoren weitergegeben.

Hier greift die Stadt gerne auf den vom Freistaat erarbeiteten Handlungsleitfaden „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ zurück. Jedoch obliegt es der zuständigen Kommune auf dem Wege der jeweiligen Einzelfallentscheidung darüber zu befinden bzw. zu entscheiden, mit welchen Maßnahmen diesen Anforderungen begegnet werden kann.

Im Ergebnis hat die Stadt als Planungsträger die jeweiligen Belange gerecht gegeneinander abzuwägen und über entsprechende Auflagen und Maßnahmen zu entscheiden, die auf Ebene der Bauleitplanung über zwingende Festsetzungen, der Definition von Vorgaben oder Empfehlungen zu treffen sind.

Rechtliche Grundlagen

In Bezug auf den Hochwasserschutz bedeutet dies am vorliegenden Standort die Auseinandersetzung mit den Gefahren des vorsorglichen Hochwasserrisikomanagements für Hochwasserextremereignisse (HQ-extrem).

Hinsichtlich der Anforderungen auf ein HQ-100 als verbindlich sicher zu stellender Hochwasserschutz, ist der Standort jedoch nicht unterlegen und somit unter Beurteilung dieser planungsrechtlichen Voraussetzungen als „hochwassersicher“ zu beurteilen. Dies gilt es aus Sicht der Stadt Kelheim nochmals klar und deutlich auszusagen bzw. sicher zu stellen, da sich die Aussagen der Behörde fachlich auch durchaus anders bzw. missverständlich interpretieren lassen.

Somit erübrigen sich in diesem Verfahren entsprechende Anforderungen auf den verbindlichen Hochwasserschutz und beschränken sich daher auf das vorsorgliche Hochwasserrisikomanagement.

Risikomanagement

Das Risikomanagement in der Bauleitplanung ist so zu beurteilen, dass sich Verantwortung und Aufgaben auf die Kommunen und Privatpersonen gleichermaßen verteilen. Diese sind mit den rechtlichen Anforderungen der Gesetzgebung aus WHG, BayWG und BauGB abzugleichen und daraus sind in Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu definieren.

Im Ergebnis sind dabei die zentralen Fragen der Risikoanalyse, der Risikobewertung sowie einer Maßnahmenplanung abzuarbeiten und dann in den Handlungs- bzw. Abwägungsprozess einzustellen.

Diese Aufgaben werden von der Stadt Kelheim selbstverständlich in jedem Verfahren abgearbeitet. Jedoch erübrigt sich am vorliegenden Standort eine im Vorfeld zu erarbeitende Abprüfung des Standortes im Hinblick der Risikoanalyse und der Risikobewertung, da sämtliche Flächen und Standorte im Stadtgebiet zwischen Donau und Kanal, diesen Hochwassergefahren grundlegend unterliegen.

Gefährdungslage

Als weiteres Prüfkriterium ist die Häufigkeit eines Hochwasserereignisses zu bewerten. Während in Bezug auf den verbindlichen Hochwasserschutz die Häufigkeit eines Regenereignisses alle 100 Jahre (HQ-100) auftritt und als mittel einzustufen ist mit einer Wahrscheinlichkeit von 40 % innerhalb der nächsten 50 Jahre, treten extreme Regenereignisse (HQ-extrem) lediglich alle 1.000 Jahre auf und sind daher als sehr seltene Ereignisse zu beurteilen. Die Wahrscheinlichkeit liegt hier bei weniger als 5 %.

Maßnahmenvorschläge

Unter Berücksichtigung aller vorgenannter Punkte sowie Abgleich auf die standörtlichen Voraussetzungen, lassen sich nun Festsetzungen und Vorschläge als Hinweise in der Bauleitplanung definieren. Diese sind dann von der Kommune mit den generellen infrastrukturellen Gegebenheiten und den sonstigen Standortvoraussetzungen, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aufwendungen, abzugleichen und dann mit vertretbaren Maßnahmen zu versehen.

Am vorliegenden Standort sind dabei folgende Voraussetzungen zu beurteilen:

- zur Infrastruktur

Infrastrukturell ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf die nördlich im Bestand vorhandene Kelheimwinzerstraße auszurichten. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

- zur Topographie

Als weitere zwingende Vorgabe ist mit dem Standort die damit verbundene Topographie zu nennen. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der Kelheimwinzerstraße auszurichten. Insbesondere Grundstückszufahrten sowie neugeplante Straßen orientieren sich somit auf diesem Geländeniveau.

Das Gelände an sich ist dabei mehr oder weniger als eben zu beurteilen und lässt somit umfangreiche Geländeänderungen kaum zu. Im Bebauungsplan werden Auffüllungen daher bis maximal 0,5 m für zulässig erklärt.

- zur Bebauung

Der Standort grenzt im Osten sowie im Norden, lediglich getrennt durch die Kelheimwinzerstraße, an vorhandene Siedlungsentwicklungen an, die sich mit der vorhandenen Bebauung entweder am natürlichen Gelände oder maximal am Straßenniveau der Kelheimwinzerstraße orientieren. Aufgrund dieser Gegebenheiten hat die Stadt Kelheim sich mit der Höhenlage der geplanten Bebauung in etwa an diese Voraussetzungen zu orientieren. Die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan greift somit die Kelheimwinzerstraße als Höhenbezugspunkt auf und lässt eine Höhendifferenz bis zu 0,5 m zu.

Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten.

- zur Energieversorgung

Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten.

Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Dies wurde im Bebauungsplan auch so verankert.

- Fluchtwege

Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig und lassen somit eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu.

- zulässige Nutzungen

Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines WA werden diese Auflagen erfüllt.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte sowie der Standortvoraussetzungen mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweisen, kommt die Stadt Kelheim zu dem Ergebnis, dass alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen wurden und gleichzeitig wurden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.

Redaktionell werden diese Aussagen noch mit den bereits getroffenen Aussagen in der Planung abgeglichen und bei Bedarf entsprechend ergänzt.

Wesentliche Planänderungen die einer Überarbeitung bedürfen, wie von der Fachstelle formuliert, werden gleichzeitig nicht für erforderlich erachtet. Die Planung bleibt daher uneingeschränkt in der vorliegenden Form bestehen.

Begründet wird dies vor allem hinsichtlich der Forderung nach einer grundlegenden Geländeauffüllung von mehr als 1,0 m und der damit verbundenen Höhenlage der Gebäude, um einen vorsorglichen Hochwasserschutz sicherzustellen.

Dieser Vorschlag ist jedoch als fachlich nicht umsetzbar zu beurteilen und kann daher keine Berücksichtigung finden. Eine derartige Geländeänderung am Siedlungsrand einer vorhandenen Bebauung, würde beispielsweise im Katastrophenfall eine unumgängliche Veränderung des Hochwasserabflusses bedeuten, da sich der Retentionsraum maßgeblich verändert und definitiv negative Auswirkungen auf die Bestandsbebauung in der Nachbarschaft hervorgerufen werden. Ebenso lässt sich eine derartige, massive Geländeauffüllung verkehrstechnisch in keinsten Weise am Standort mit den jeweiligen Grundstückszufahrten umsetzen und ist somit allein aus diesen Gesichtspunkten nicht praktikabel.

Aus diesen Gründen sind die Aussagen sowie die Forderungen zur grundlegenden Überarbeitung der Planung aus Sicht der Stadt Kelheim, sowie generell aus fachlichen Gesichtspunkten, nicht nachvollziehbar und im Ergebnis als unverhältnismäßig zu beurteilen. Dies hat die Stadt Kelheim nun in Vorbereitung auf diesen Abwägungsprozess dazu veranlasst, den Standort auf diese Anforderungen nochmals fachlich abprüfen zu lassen, mit dem nun vorliegenden Ergebnis.

Gleichzeitig möchte die Stadt Kelheim sichergestellt haben, dass allen Anforderungen des Hochwasserschutzes sowie des Risikomanagements voll umfänglich Rechnung getragen wurde und dies bereits im Vorfeld des Verfahrens abgeprüft und somit entsprechend und angemessen berücksichtigt wurde. Dies zur allgemeinen Richtigstellung.

Die Aussagen der Fachstelle werden daher als Empfehlung gewertet, können jedoch in der geforderten Form keine Berücksichtigung finden.

Im Ergebnis unterliegt der Standort keiner direkten Hochwassergefahr des HQ-100 und ist somit für eine bauliche Entwicklung nutzbar. Im Zuge des Risikomanagements werden umfangreiche Maßnahmen berücksichtigt und lassen eine unter diesen Voraussetzungen zu beurteilende Entwicklung noch durchaus zu. Geländeauffüllungen und eine damit verbundene Höhenlage für Gebäude, können jedoch nur bis maximal 0,5 m Berücksichtigung finden und werden daher als angemessen und ausreichend beurteilt.

Darüber hinaus werden zu sonstigen Vorsorgemaßnahmen keine verbindlichen Vorgaben durch Festsetzungen getroffen, sondern diese Vorschläge in den Hinweisen verankert, die dann angemessen und dem jeweiligen Vorhaben entsprechend von den einzelnen Bauwerbern berücksichtigt und eigenverantwortlich angewandt werden können.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 12.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der er-
neuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.
2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes**

Beschluss-Nr. 113

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

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 20.11.2020 wurde vom Bayerischen Bauernverband zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit unserer Stellungnahme vom 11.08.2020 haben wir darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Flächen direkt an die Wohnbebauung grenzen. Unser Vorschlag war, durch einen Abstandsstreifen bzw. Grünweg Wohnbebauung und landw. Flächen etwas mehr voneinander zu trennen. Auch würde dadurch eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung durch die geplanten Bäume und Sträucher von vornherein vermieden werden. Leider wurde in der nun vorgelegten Planung dieser Vorschlag nicht umgesetzt. Wir bitten jedoch noch einmal eine Abstandsmöglichkeit zu prüfen.

Im Bebauungsplan, Stand 19.10.2020, wird unter „Hinweise zum Text“ Punkt 15 „Landwirtschaftlicher Verkehr“ und Punkt 16 „Immissionen durch die Landwirtschaft“ bereits auf landwirtschaftliche Tätigkeiten in der unmittelbaren Umgebung der Wohnbebauung und deren Duldung hingewiesen. Dafür herzlichen Dank!

Weitere Anregungen bzw. Bedenken werden zum derzeitigen Stand der Planung von Seiten des BBV nicht erhoben.

Freundliche Grüße“

Beschluss:

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

Die Fachstelle bittet in Ihrer Stellungnahme noch einmal um Prüfung, ob es möglich ist in der Planung durch einen Abstandsstreifen bzw. Grünweg die Wohnbebauung und die landwirtschaftlichen Flächen mehr voneinander zu trennen.

Diesem Wunsch der Fachstelle kann leider aufgrund von fehlenden Grundstücksflächen nicht nachgekommen werden. Der Stadt Kelheim stehen aufgrund der tatsächlichen Grundstückseigentumsverhältnisse hierfür derzeit keine Flächen zur Verfügung. Eine Verkleinerung der Bauparzellen ist ebenfalls nicht möglich. Die Stadt Kelheim hat zur Abgrenzung der Wohnbauflächen von den landwirtschaftlichen Flächen, eine entsprechende Eingrünung der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes festgesetzt und somit diesem Belang ausreichend Rechnung getragen.

Weiterhin ist festzustellen, dass die direkt angrenzenden Flächen in der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Stadt Kelheim bereits als zukünftige Wohnbauflächen dargestellt sind, so dass davon auszugehen ist, dass südlich und westlich angrenzend an das gegenständliche Baugebiet, in der Zukunft auch Wohnbauflächen entstehen werden und die landwirtschaftliche Nutzung langfristig aufgegeben wird. Deshalb wäre eine Einplanung eines Abstandsstreifens oder eines Grünweges auch für eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes nicht sinnvoll und dann in der Zukunft auch nicht mehr notwendig.

Aus diesem Grund wird nach Abwägung des Sachverhaltes an der gegenständlichen Planung festgehalten.

Die weiteren Anmerkungen der Fachstelle in Bezug auf die Aufnahme der Hinweise zum „landwirtschaftlichen Verkehr“ und zu den „Immissionen durch die Landwirtschaft“ in den Bebauungsplan, werden gerne zu Kenntnis genommen. Die Stadt Kelheim ist immer bemüht, den Belangen der jeweiligen Fachstelle nach Möglichkeit nachzukommen.

Der Bayerische Bauernverband erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 12.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (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. 114

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.11.2020 wurde von der Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende Stellungnahme abgegeben.

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

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

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 entsprechende beinhaltet.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 12.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (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 Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland
GmbH**

Beschluss-Nr. 115

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 10.12.2020 wurden von der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“, folgende zwei Stellungnahmen abgegeben.

Stellungnahme 1

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.11.2020.

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 16.11.2020.

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.

Zur Stellungnahme 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 12.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125
„Sandfeld – Neu I“ im Rahmen des § 13 b BauGB;
Satzungsbeschluss**

Beschluss-Nr. 116

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 18.11.2019 mit Beschluss Nr. 353 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ aufzustellen, am 04.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ in der Fassung vom 08.06.2020 nebst Begründung in der Fassung vom 08.06.2020, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 08.06.2020 mit Beschluss Nr. 133 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. 125 „Sandfeld – Neu I“ nebst Begründung, erfolgte in der Zeit von 10.08.2020 bis einschließlich 14.09.2020.

Mit Bekanntmachung vom 31.07.2020 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 27.07.2020 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 19.10.2020 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. 125 „Sandfeld – Neu I“ in der Fassung vom 19.10.2020 nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 19.10.2020, vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 19.10.2020 mit Beschluss Nr. 329 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. 125 „Sandfeld – Neu I“ nebst Begründung erfolgte in der Zeit von 17.11.2020 bis einschließlich 21.12.2020.

Mit Bekanntmachung vom 06.11.2020 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 05.11.2020 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 01.03.2021 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 und § 13b 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), 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 (PlanZVO) 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. 125 „Sandfeld – Neu I“ nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 01.03.2021 als

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, ausgearbeitete Entwurf II mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 01.03.2021.

§ 2

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 01.03.2021 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch das Deckblatt Nr. 03; 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</p> <p style="text-align: center;">Überschrift z. nachf. Unterpunkten</p> <p><u>Überschrift</u> Dafür: 0 Dagegen: 0</p>

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 13.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch das Deckblatt Nr. 03; 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</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 117</p> <p><u>Kenntnisnahme:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</p>

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 03 vom 14.09.2020 mit Begründung vom 14.09.2020 lag in der Zeit vom 17.11.2020 bis 21.12.2020 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 03 vom 14.09.2020 mit Begründung vom 14.09.2020 wurde mit Bekanntmachung vom 06.11.2020 hingewiesen.

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

Mit Schreiben vom 05.11.2020 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 03 jeweils eine Ausfertigung der Begründung mit Anlagen und Umweltbericht, sowie eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 06.11.2020 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim muss nicht berichtigt werden, da die Fläche unverändert als sonstiges Sondergebiet nach § 11 dargestellt bleibt.

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 Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
4. Bayerisches Landesamt für Umwelt
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
6. Bayernwerk Netz GmbH
7. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
8. Landesbund für Vogelschutz
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
10. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
11. Stadtwerke Kelheim
12. Wasserwirtschaftsamt Landshut
13. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
17. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - staatlich

21. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
24. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
25. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
26. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
27. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
28. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
29. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
30. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau MDK

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

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
2. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
3. Deutsche Telekom Technik GmbH
4. Bayernwerk Netz GmbH
5. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
6. Landesbund für Vogelschutz
7. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht-
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
11. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
12. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
13. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerisches Landesamt für Umwelt
3. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
4. Stadtwerke Kelheim
5. Landratsamt Kelheim - Abt. Bauplanungsrecht
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - staatlich
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal
11. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
12. Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
13. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau MDK

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
2. Wasserwirtschaftsamt Landshut
3. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
4. 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.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am
Pflegerstutz" durch das Deckblatt Nr. 03;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissi-
onsschutz**

Beschluss-Nr. 118

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.12.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerstutz“, Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Immissionsschutzes

Geplant sind ein Sondergebiet für Freizeit/Sport/Erholung sowie Einrichtungen für soziale Zwecke: „Obdachlosenunterkunft“

Im Norden des geplanten Gebietes befinden sich auf der anderen Uferseite der Alten Altmühl Tennisplätze, ein Wohnwagenparkplatz, ein Restaurant sowie ein Fitnessstudio. Im Nordwesten befindet sich direkt angrenzend ein Wohnwagenparkplatz und ein Parkplatz, der als Volksfestgelände genutzt wird.

Die beiliegende schalltechnische Prognose der Firma Hoock & Partner ist nachvollziehbar und die Annahmen plausibel. Von Seiten des Immissionsschutzes gibt es keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes durch Ausweisung des Sondergebietes.

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 bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 03 keine Bedenken bestehen.

Die den Bebauungsplanunterlagen beiliegende schalltechnische Prognose der Firma Hook & Partner ist für die Fachstelle nachvollziehbar und die Annahmen plausibel. Bezüglich des Belanges Immissionsschutz ist somit nichts Weiteres mehr in der Planung veranlasst.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.36 "Am Pflegerspitz" durch das Deckblatt Nr. 03;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut**

Beschluss-Nr. 119

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 18.12.2020 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Bauleitplanverfahren haben wir zuletzt mit nachstehendem Schreiben vom 20.07.2020 Stellung genommen. Unsere dortigen Empfehlungen wurden im Entwurf des Bebauungsplans nur teilweise berücksichtigt. Wir halten daher an unserer nachstehenden Stellungnahme fest.

Freundliche Grüße“

Stellungnahme vom 20.07.2020:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Hochwasserrisikomanagement

Der Geltungsbereich liegt ca. 80 m nördlich der Donau und ist dank umfangreicher Hochwasserschutzanlagen vor einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100 = HQmittel) der Donau geschützt. Er liegt aber in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem der Donau).

In Risikogebieten ist laut § 78b WHG bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete bei der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere der **Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden** zu berücksichtigen.

Ferner stellen Hochwassergefahren- und -risikoarten als Darstellung von sonstigen Plänen (hier des Wasserrechts) nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB einen zu berücksichtigenden Belang in der bauleitplanerischen Abwägung dar. Demnach ist bei der Abwägung die Lage innerhalb der Hochwassergefahrenfläche eines seltenen Hochwasserereignisses (HQextrem) zu berücksichtigen und hinreichend zu würdigen.

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 a Satz 1 BauGB).

2. Gewässer

Von der Böschungsoberkante des Gewässers ist ein Abstandsstreifen von mind. 5,0 m von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Aufschüttung und intensiver Nutzung frei zu halten. Dieser Mindestabstand ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht notwendig, um eine fachgerechte Unterhaltung und Entwicklung des Gewässers und seine ökologische Funktionsfähigkeit nach § 39 WHG sicher zu stellen.

Hinweis zur Änderung des Plans:

Die Baugrenze im Norden ist zurück zu nehmen.

3. Textlicher Hinweis Nr. 11

Es sind mehrere Fehler enthalten:

Wasserrechtliche Genehmigungen sind nicht bei uns, sondern beim Landratsamt einzuholen.

Der Vollzug der Anlagenverordnung liegt ebenfalls in der Zuständigkeit des Landratsamtes – auch fachlich. Hierfür ist die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt zuständig.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle formuliert in ihrer Stellungnahme, dass die von ihrer Seite mit Schreiben vom 20.07.2020 gegebenen Empfehlungen im Entwurf des Bebauungsplanes nur teil-

weise berücksichtigt wurden und sie daher an ihrer damaligen Stellungnahme festhält. Im Ergebnis ergeht hierzu folgende Würdigung:

Zu 1. Hochwasserrisikomanagement

Allgemeines

Zunächst ist im Hinblick der Würdigung der Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes festzuhalten und klar zu stellen, dass sich die Stadt Kelheim im Zusammenhang der vorliegenden Baugebietsausweisung sehr wohl und gleichermaßen sehr intensiv mit dem Thema des Hochwasserschutzes auseinandergesetzt hat. Die Stadt Kelheim ist sich in Bezug auf die Lage des Hauptortes direkt an der Donau und dem Kanal, sehr wohl der schwierigen und sensiblen Situation und den damit verbundenen Anforderungen des Hochwasserschutzes im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung bewusst.

Aus diesem Grund werden im Zusammenhang aller bauplanungsrechtlicher Verfahren im Vorfeld eines jeden Planungsprozesses die Belange des Hochwasserschutzes abgeprüft und bei Bedarf umgehend an die Antragsteller und Investoren weitergegeben.

Hier greift die Stadt gerne auf den vom Freistaat erarbeiteten Handlungsleitfaden „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ zurück. Jedoch obliegt es der zuständigen Kommune auf dem Wege der jeweiligen Einzelfallentscheidung darüber zu befinden bzw. zu entscheiden, mit welchen Maßnahmen diesen Anforderungen begegnet werden kann.

Im Ergebnis hat die Stadt als Planungsträger die jeweiligen Belange gerecht gegeneinander abzuwägen und über entsprechende Auflagen und Maßnahmen zu entscheiden, die auf Ebene der Bauleitplanung über zwingende Festsetzungen, der Definition von Vorgaben oder Empfehlungen zu treffen sind.

Rechtliche Grundlagen

In Bezug auf den Hochwasserschutz bedeutet dies am vorliegenden Standort die Auseinandersetzung mit den Gefahren des vorsorglichen Hochwasserrisikomanagements für Hochwasserextremereignisse (HQ-extrem).

Hinsichtlich der Anforderungen auf ein HQ-100 als verbindlich sicher zu stellender Hochwasserschutz, ist der Standort jedoch nicht unterlegen und somit unter Beurteilung dieser planungsrechtlichen Voraussetzungen als „hochwassersicher“ zu beurteilen. Dies gilt es aus Sicht der Stadt Kelheim nochmals klar und deutlich auszusagen bzw. sicher zu stellen, da sich die Aussagen der Behörde fachlich auch durchaus anders bzw. missverständlich interpretieren lassen.

Somit erübrigen sich in diesem Verfahren entsprechende Anforderungen auf den verbindlichen Hochwasserschutz und beschränken sich daher auf das vorsorgliche Hochwasserrisikomanagement.

Risikomanagement

Das Risikomanagement in der Bauleitplanung ist so zu beurteilen, dass sich Verantwortung und Aufgaben auf die Kommunen und Privatpersonen gleichermaßen verteilen. Diese sind mit den rechtlichen Anforderungen der Gesetzgebung aus WHG, BayWG und BauGB abzugleichen und daraus sind in Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu definieren.

Im Ergebnis sind dabei die zentralen Fragen der Risikoanalyse, der Risikobewertung sowie einer Maßnahmenplanung abzuarbeiten und dann in den Handlungs- bzw. Abwägungsprozess einzustellen.

Diese Aufgaben werden von der Stadt Kelheim selbstverständlich in jedem Verfahren abgearbeitet. Jedoch erübrigt sich am vorliegenden Standort eine im Vorfeld zu erarbeitende Abprüfung des Standortes im Hinblick der Risikoanalyse und der Risikobewertung, da sämtliche Flächen und Standorte im Stadtgebiet zwischen Donau und Kanal, diesen Hochwassergefahren grundlegend unterliegen.

Gefährdungslage

Als weiteres Prüfkriterium ist die Häufigkeit eines Hochwasserereignisses zu bewerten. Während in Bezug auf den verbindlichen Hochwasserschutz die Häufigkeit eines Regenereignisses alle 100 Jahre (HQ-100) auftritt und als mittel einzustufen ist mit einer Wahrscheinlichkeit von 40 % innerhalb der nächsten 50 Jahre, treten extreme Regenereignisse (HQ-extrem) lediglich alle 1.000 Jahre auf und sind daher als sehr seltene Ereignisse zu beurteilen. Die Wahrscheinlichkeit liegt hier bei weniger als 5 %.

Maßnahmenvorschläge

Unter Berücksichtigung aller vorgenannter Punkte sowie Abgleich auf die standörtlichen Voraussetzungen, lassen sich nun Festsetzungen und Vorschläge als Hinweise in der Bauleitplanung definieren. Diese sind dann von der Kommune mit den generellen infrastrukturellen Gegebenheiten und den sonstigen Standortvoraussetzungen, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aufwendungen, abzugleichen und dann mit vertretbaren Maßnahmen zu versehen.

Am vorliegenden Standort sind dabei folgende Voraussetzungen zu beurteilen:

- zur Infrastruktur

Infrastrukturell ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf die südliche im Bestand vorhandene Erschließungsstraße „Am Pflegerspitz“ auszurichten. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

- zur Topographie

Als weitere zwingende Vorgabe ist mit dem Standort die damit verbundene Topographie zu nennen. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der Straße „Am Pflegerspitz“ zu orientieren. Insbesondere Grundstückszufahrten orientieren sich somit auf diesem Geländeneiveau.

Das Gelände an sich ist dabei in Richtung Norden nur leicht hängig und fällt dann über eine Böschung zum Niveau der „Alten Altmühl“ ab. Detaillierte Aussagen über Geländeänderungen sind im Bebauungsplan nicht definiert und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auch nicht erforderlich.

- zur Bebauung

Der Standort beinhaltet umfangreiche vorhandene Bebauungen und stellt die Überarbeitung bzw. Neuordnung dieses Teilbereiches dar, stellt jedoch **keine Neuausweisung** von Bauflächen dar, wie von der Fachbehörde irrtümlicherweise formuliert.

Im Ergebnis hat sich die Bebauung am Bestand der Erschließungsstraße sowie in Bezug der Höhenlage auf das vorhandene Gelände zu orientieren.

Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten.

- zur Energieversorgung

Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten.

Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Dies wurde im Bebauungsplan auch so verankert.

- Fluchtwege

Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig und lassen somit eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu.

- zulässige Nutzungen

Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines WA werden diese Auflagen erfüllt.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte sowie der Standortvoraussetzungen mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweisen, kommt die Stadt Kelheim zu dem Ergebnis, dass alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen wurden und gleichzeitig wurden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.

Redaktionell werden diese Aussagen noch mit den bereits getroffenen Aussagen in der Planung abgeglichen und bei Bedarf entsprechend ergänzt.

Wesentliche Planänderungen werden gleichzeitig nicht für erforderlich erachtet. Die Planung bleibt daher uneingeschränkt in der vorliegenden Form bestehen.

Gleichzeitig möchte die Stadt Kelheim sichergestellt haben, dass allen Anforderungen des Hochwasserschutzes sowie des Risikomanagements voll umfänglich Rechnung getragen wurde und dies bereits im Vorfeld des Verfahrens abgeprüft und somit entsprechend und angemessen berücksichtigt wurde. Dies zur allgemeinen Richtigstellung.

Im Ergebnis unterliegt der Standort keiner direkten Hochwassergefahr des HQ-100 und ist somit für eine bauliche Entwicklung nutzbar. Im Zuge des Risikomanagements werden umfangreiche Maßnahmen berücksichtigt und lassen eine unter diesen Voraussetzungen zu beurteilende Entwicklung noch durchaus zu.

Darüber hinaus werden zu sonstigen Vorsorgemaßnahmen keine verbindlichen Vorgaben durch Festsetzungen getroffen, sondern diese Vorschläge in den Hinweisen verankert, die dann angemessen und dem jeweiligen Vorhaben entsprechend von den einzelnen Bauwerbern berücksichtigt und eigenverantwortlich angewandt werden können.

Zu 2. Gewässer

Dem Hinweis der Fachstelle, von der Böschungsoberkante des Gewässers einen Abstandstreifen von mindestens 5,0 m von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Aufschüttung und intensiver Nutzung frei zu halten, um eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht notwendige und fachgerechte Unterhaltung und Entwicklung des Gewässers sowie dessen ökologische Funktionsfähigkeit nach § 39 WHG sicherzustellen kann nur in Teilen nachgekommen werden. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird mit der Baugrenze ein Abstand von 13,0 bis 16,0 m zum Gewässer, inklusive Böschung gehalten. Somit kann dort eine von der Fachstelle empfohlene Bewirtschaftung und Pflege erfolgen. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches wird mit der Baugrenze ein Abstand von 6,0 bis 7,5 m inklusive Böschung zum Gewässer gehalten, denn an der Stelle befinden sich Bestandsgebäude, siehe Bestandsbeschreibung und Luftbildabgleich, an welchen sich die Baugrenze ausnahmslos orientiert. Der Gewässerunterhalt ist in diesem Teilbereich somit mit einem erhöhten Aufwand wie die Durchführung von Arbeiten im Böschungsbereich verbunden. Dies nimmt die Stadt Kelheim zur Kenntnis.

Eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen kann daher nicht berücksichtigt werden. Ebenso befinden sich bereits vorhandene Bebauung in diesem Bereich am Standort. Der Bebauungsplan ist auf diese Situation sowie Zielsetzung ausgerichtet und dies wird im Ergebnis durchaus für angemessen beurteilt.

Die redaktionellen Anmerkungen werden in der Planung noch entsprechend berücksichtigt.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 13.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.36 "Am
Pflegerstutz" durch das Deckblatt Nr. 03;
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 Landes-
planung**

Beschluss-Nr. 120

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.12.2020 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerstutz“, Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerstutz“ mit Deckblatt Nr. 3, um die rechtliche Grundlage für die Schaffung neuer Obdachlosenunterkünfte im Bereich des Sondernutzungsgebietes „Am Pflegerstutz“ zu schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung 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 ihrer Stellungnahme, dass Erfordernisse der Raumordnung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerstutz“ mit Deckblatt Nr. 3 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 13.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.36 "Am
Pflegerstutz" durch das Deckblatt Nr. 03;
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. 121

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 04.12.2020 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pfliegerstutz“, Deckblatt Nr. 03 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:

Träger der öffentlichen Entwässerungseinrichtung ist nicht die Stadt Kelheim, sondern der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim.
Bitte auf Seite 21, Punkt 8.3.2. der Begründung ändern.“

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 in der Begründung auf Seite 21 unter Punkt 8.3.2 geändert. Es wird „Stadt Kelheim“ durch „Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim“ ersetzt.

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

**TOP 13.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am
Pflegerstutz“ durch das Deckblatt Nr. 03;
Satzungsbeschluss**

Beschluss-Nr. 122

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 04.11.2019 mit Beschluss Nr. 296 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerstutz“, durch Deckblatt Nr. 03 beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerstutz“ durch ein Deckblatt Nr. 03 zu ändern, am 04.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerstutz“, Deckblatt Nr. 03, in der Fassung vom 20.04.2020 nebst Begründung und Anlagen sowie Umweltbericht, in der Fassung vom 20.04.2020, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 20.04.2020 mit Beschluss Nr. 118 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. 36 „Am Pflegerstutz“, Deckblatt Nr. 03, nebst Begründung und Anlagen sowie Umweltbericht, erfolgte in der Zeit von 22.06.2020 bis einschließlich 22.07.2020.

Mit Bekanntmachung vom 29.05.2020 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 02.06.2020 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 14.09.2020 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.

Nach einer geringfügigen Überarbeitung des Entwurfes wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerstutz“, Deckblatt Nr. 03, in der Fassung vom 14.09.2020 nebst Begründung und Anlagen sowie Umweltbericht, in der Fassung vom 14.09.2020, vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 14.09.2020 mit Beschluss Nr. 292 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. 36 „Am Pflegerstutz“, Deckblatt Nr. 03, nebst Begründung und Anlagen sowie Umweltbericht, erfolgte in der Zeit von 17.11.2020 bis einschließlich 21.12.2020.

Mit Bekanntmachung vom 06.11.2020 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 05.11.2020 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 01.03.2021 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), 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 (PlanZVO) 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. 36 „Am Pflegerspitz Deckblatt Nr. 03“ nebst Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 01.03.2021 als

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz Deckblatt Nr. 03“, gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 01.03.2021.

§ 2

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz Deckblatt Nr. 03“, nebst Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 01.03.2021 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 "Kelheimwinzer - Geishof - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss</p> <p style="text-align: center;">Überschrift z. nachf. Unterpunkten</p> <p style="text-align: center;"><u>Überschrift</u> Dafür: 0 Dagegen: 0</p>
--

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 14.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 "Kelheimwinzer - Geishof - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 123</p> <p style="text-align: center;"><u>Kenntnisnahme:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</p>
--

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ vom 10.08.2020 i. d. F. vom 10.08.2020 mit Begründung vom 10.08.2020 i. d. F. vom 10.08.2020 lag in der Zeit vom 17.11.2020 bis 21.12.2020 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ vom 10.08.2020 i. d. F. vom 10.08.2020 mit Begründung vom 10.08.2020 i. d. F. vom 10.08.2020 wurde mit Bekanntmachung vom 06.11.2020 hingewiesen.

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

Mit Schreiben vom 05.11.2020 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof - Überarbeitung“ jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 06.11.2020 übersandt.

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

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

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der frühzeitigen 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 Netz GmbH
8. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
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/Kreisbrandrat
17. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - staatlich
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
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 a. d. Donau
38. Gemeinde Saal a. d. Donau
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. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
2. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
3. Deutsche Telekom Technik GmbH
4. Bayernwerk Netz GmbH
5. Energienetze Südbayern GmbH
6. Landesbund für Vogelschutz
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
11. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
12. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
13. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
14. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
15. Markt Bad Abbach
16. Gemeinde Hausen
17. Markt Langquaid

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerisches Landesamt für Umwelt
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - staatlich
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
10. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
11. Stadt Kelheim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
12. Stadtwerke Kelheim
13. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
14. Stadt Abensberg

15. Gemeinde Ihrlerstein
16. Stadt Neustadt
17. Gemeinde Saal
18. Gemeinde Sinzing
19. Markt Painten
20. Stadt Riedenburg
21. Gemeinde Teugn
22. Markt Schierling

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
2. Wasserwirtschaftsamt Landshut
3. Regierung von Niederbayern
4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 14.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 124

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.12.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Immissionsschutzes

Geplant ist durch Überarbeitung des Bebauungsplans zwischen Kelheimwinzerstraße und Elsterstraße in Kelheim den Bebauungsplan zu modernisieren, indem die Baugrenzen auf den einzelnen Grundstücken für eventuelle Nachverdichtungen erweitert werden. Durch die Änderung sind keine relevanten Änderungen bezüglich immissionsschutzrechtlicher Schutzgüter zu erwarten.

Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegen die Überarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine Bedenken bestehen, da durch die Änderung bzw. Überarbeitung des Bebauungsplanes keine relevanten Änderungen bezüglich immissionsschutzrechtlicher Schutzgüter zu erwarten sind.

Bezüglich der Stellungnahme der Fachstelle ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Kelheim zu veranlassen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 14.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut**

Beschluss-Nr. 125

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 18.12.2020 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bauleitplanverfahren haben wir zuletzt mit nachstehendem Schreiben vom 27.05.2020 Stellung genommen. Unsere dortigen Empfehlungen zum Punkt „Hochwasserrisikomanagement“ sollten sich laut Beschluss des Bauausschusses weitgehend im Entwurf des Bebauungsplans wiederfinden. Leider konnten wir aber keine Festsetzungen zur Rohfußbodenoberkante und zur Gebäudetechnik finden, mit welcher eine wirkungsvolle Verringerung der Hochwasserschäden erreicht werden könnte. Wir empfehlen nochmals folgende textlichen Festsetzungen.

*„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über HW 1000 festgesetzt. (Dazu sollten im Bebauungsplan Kote(n) und Bezugshöhen angegeben werden). Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).“
Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.“*

Anhand einer Risikobeurteilung sollten ggf. weitere Festsetzungen zur Schadensvermeidung vorgesehen werden.

Freundliche Grüße“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Allgemeines

Zunächst ist im Hinblick der Würdigung der Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes festzuhalten und klar zu stellen, dass sich die Stadt Kelheim im Zusammenhang der vorliegenden Baugebietsausweisung sehr wohl und gleichermaßen sehr intensiv mit dem Thema des Hochwasserschutzes auseinandergesetzt hat. Die Stadt Kelheim ist sich in Bezug auf die Lage des Hauptortes direkt an der Donau und dem Kanal, sehr wohl der schwierigen und sensiblen Situation und den damit verbundenen Anforderungen des Hochwasserschutzes im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung bewusst.

Aus diesem Grund werden im Zusammenhang aller bauplanungsrechtlicher Verfahren im Vorfeld eines jeden Planungsprozesses die Belange des Hochwasserschutzes abgeprüft und bei Bedarf umgehend an die Antragsteller und Investoren weitergegeben.

Hier greift die Stadt gerne auf den vom Freistaat erarbeiteten Handlungsleitfaden „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ zurück. Jedoch obliegt es der zuständigen Kommune auf dem Wege der jeweiligen Einzelfallentscheidung darüber zu befinden bzw. zu entscheiden, mit welchen Maßnahmen diesen Anforderungen begegnet werden kann.

Im Ergebnis hat die Stadt als Planungsträger die jeweiligen Belange gerecht gegeneinander abzuwägen und über entsprechende Auflagen und Maßnahmen zu entscheiden, die auf Ebene der Bauleitplanung über zwingende Festsetzungen, der Definition von Vorgaben oder Empfehlungen zu treffen sind.

Rechtliche Grundlagen

In Bezug auf den Hochwasserschutz bedeutet dies am vorliegenden Standort die Auseinandersetzung mit den Gefahren des vorsorglichen Hochwasserrisikomanagements für Hochwasserextremereignisse (HQ-extrem).

Hinsichtlich der Anforderungen auf ein HQ-100 als verbindlich sicher zu stellender Hochwasserschutz, ist der Standort jedoch nicht unterlegen und somit unter Beurteilung dieser planungsrechtlichen Voraussetzungen als „hochwassersicher“ zu beurteilen. Dies gilt es aus Sicht der Stadt Kelheim nochmals klar und deutlich auszusagen bzw. sicher zu stellen, da sich die Aussagen der Behörde fachlich auch durchaus anders bzw. missverständlich interpretieren lassen.

Somit erübrigen sich in diesem Verfahren entsprechende Anforderungen auf den verbindlichen Hochwasserschutz und beschränken sich daher auf das vorsorgliche Hochwasserrisikomanagement.

Risikomanagement

Das Risikomanagement in der Bauleitplanung ist so zu beurteilen, dass sich Verantwortung und Aufgaben auf die Kommunen und Privatpersonen gleichermaßen verteilen. Diese sind mit den rechtlichen Anforderungen der Gesetzgebung aus WHG, BayWG und BauGB abzugleichen und daraus sind in Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu definieren.

Im Ergebnis sind dabei die zentralen Fragen der Risikoanalyse, der Risikobewertung sowie einer Maßnahmenplanung abzuarbeiten und dann in den Handlungs- bzw. Abwägungsprozess einzustellen.

Diese Aufgaben werden von der Stadt Kelheim selbstverständlich in jedem Verfahren abgearbeitet. Jedoch erübrigt sich am vorliegenden Standort eine im Vorfeld zu erarbeitende Abprüfung des Standortes im Hinblick der Risikoanalyse und der Risikobewertung, da sämtliche Flächen und Standorte im Stadtgebiet zwischen Donau und Kanal, diesen Hochwassergefahren grundlegend unterliegen.

Gefährdungslage

Als weiteres Prüfkriterium ist die Häufigkeit eines Hochwasserereignisses zu bewerten. Während in Bezug auf den verbindlichen Hochwasserschutz die Häufigkeit eines Regenereignisses alle 100 Jahre (HQ-100) auftritt und als mittel einzustufen ist mit einer Wahrscheinlichkeit von 40 % innerhalb der nächsten 50 Jahre, treten extreme Regenereignisse (HQ-extrem) lediglich alle 1.000 Jahre auf und sind daher als sehr seltene Ereignisse zu beurteilen. Die Wahrscheinlichkeit liegt hier bei weniger als 5 %.

Maßnahmenvorschläge

Unter Berücksichtigung aller vorgenannter Punkte sowie Abgleich auf die standörtlichen Voraussetzungen, lassen sich nun Festsetzungen und Vorschläge als Hinweise in der Bauleitplanung definieren. Diese sind dann von der Kommune mit den generellen infrastrukturellen Gegebenheiten und den sonstigen Standortvoraussetzungen, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aufwendungen, abzugleichen und dann mit vertretbaren Maßnahmen zu versehen.

Am vorliegenden Standort sind dabei folgende Voraussetzungen zu beurteilen:

- zur Infrastruktur

Infrastrukturell ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vollständig erschlossen und ausgebaut, da es sich bei der Planung um eine Überarbeitung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

- zur Topographie

Als weitere zwingende Vorgabe ist mit dem Standort die damit verbundene Topographie zu nennen. Alle Grundstücke sind auf die Höhenlage der jeweiligen Erschließungsstraßen auszurichten. Insbesondere Grundstückszufahrten orientieren sich somit auf diesem Geländeniveau.

Das Gelände an sich ist dabei mehr oder weniger als eben zu beurteilen und lässt somit umfangreiche Geländeänderungen kaum zu. Im Bebauungsplan werden Auffüllungen daher bis maximal 0,5 m für zulässig erklärt.

- zur Bebauung

Der Standort grenzt umliegend vollständig an vorhandene Siedlungsentwicklungen an, die sich mit der vorhandenen Bebauung entweder am natürlichen Gelände oder maximal am Straßenniveau der vorhandenen Erschließungsstraßen orientieren. Aufgrund dieser Gegebenheiten hat die Stadt Kelheim sich mit der Höhenlage der geplanten Bebauung in etwa an diese Voraussetzungen zu orientieren. Die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan greift somit diese Voraussetzungen auf und definiert die Bebauung am bestehenden Gelände.

Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten.

- zur Energieversorgung

Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten.

Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Dies wurde im Bebauungsplan auch so verankert.

- Fluchtwege

Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen zulässig und lassen somit eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu.

- zulässige Nutzungen

Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines WA werden diese Auflagen erfüllt.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte sowie der Standortvoraussetzungen mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweisen, kommt die Stadt Kelheim zu dem Ergebnis, dass alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen wurden und gleichzeitig wurden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind.

Redaktionell werden diese Aussagen noch mit den bereits getroffenen Aussagen in der Planung abgeglichen und bei Bedarf entsprechend ergänzt.

Wesentliche Planänderungen die einer Überarbeitung bedürfen, wie von der Fachstelle formuliert, werden gleichzeitig nicht für erforderlich erachtet. Die Planung bleibt daher uneingeschränkt in der vorliegenden Form bestehen.

Begründet wird dies vor allem hinsichtlich der Forderung nach einer grundlegenden Geländeauffüllung von mehr als 1,0 m und der damit verbundenen Höhenlage der Gebäude, um einen vorsorglichen Hochwasserschutz sicherzustellen.

Dieser Vorschlag ist jedoch als fachlich nicht umsetzbar zu beurteilen und kann daher keine Berücksichtigung finden. Eine derartige Geländeänderung am Siedlungsrand einer vorhandenen Bebauung, würde beispielsweise im Katastrophenfall eine unumgängliche Veränderung des Hochwasserabflusses bedeuten, da sich der Retentionsraum maßgeblich verändert und definitiv negative Auswirkungen auf die Bestandsbebauung in der Nachbarschaft hervorgerufen werden. Ebenso lässt sich eine derartige, massive Geländeauffüllung verkehrstechnisch in keinsten Weise am Standort mit den jeweiligen

Grundstückszufahrten umsetzen und ist somit allein aus diesen Gesichtspunkten nicht praktikabel.

Aus diesen Gründen sind die Aussagen sowie die Forderungen zur grundlegenden Überarbeitung der Planung aus Sicht der Stadt Kelheim, sowie generell aus fachlichen Gesichtspunkten, nicht nachvollziehbar und im Ergebnis als unverhältnismäßig zu beurteilen. Dies hat die Stadt Kelheim nun in Vorbereitung auf diesen Abwägungsprozess dazu veranlasst, den Standort auf diese Anforderungen nochmals fachlich abprüfen zu lassen, mit dem nun vorliegenden Ergebnis.

Gleichzeitig möchte die Stadt Kelheim sichergestellt haben, dass allen Anforderungen des Hochwasserschutzes sowie des Risikomanagements voll umfänglich Rechnung getragen wurde und dies bereits im Vorfeld des Verfahrens abgeprüft und somit entsprechend und angemessen berücksichtigt wurde. Dies zur allgemeinen Richtigstellung.

Die Aussagen der Fachstelle werden daher als Empfehlung gewertet, können jedoch in der geforderten Form keine Berücksichtigung finden.

Im Ergebnis unterliegt der Standort keiner direkten Hochwassergefahr des HQ-100 und ist somit für eine bauliche Entwicklung nutzbar. Im Zuge des Risikomanagements werden umfangreiche Maßnahmen berücksichtigt und lassen eine unter diesen Voraussetzungen zu beurteilende Entwicklung noch durchaus zu. Geländeauffüllungen und eine damit verbundene Höhenlage für Gebäude, können jedoch nur bis maximal 0,5 m Berücksichtigung finden und werden daher als angemessen und ausreichend beurteilt.

Darüber hinaus werden zu sonstigen Vorsorgemaßnahmen keine verbindlichen Vorgaben durch Festsetzungen getroffen, sondern diese Vorschläge in den Hinweisen verankert, die dann angemessen und dem jeweiligen Vorhaben entsprechend von den einzelnen Bauwerbern berücksichtigt und eigenverantwortlich angewandt werden können.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 14.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (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. 126

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

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.12.2020 wurde von der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer - Geishof - Überarbeitung“, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung zu schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung 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 ihrer Stellungnahme, dass Erfordernisse der Raumordnung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof - Überarbeitung“ 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 erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 14.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

Beschluss-Nr. 127

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 10.12.2020 wurde von der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.11.2020.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

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

Freundliche Grüße“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle teilt in Ihrer Stellungnahme mit, dass sie gegen die von der Stadt Kelheim vorgelegte Planung keine Einwände geltend macht.

Die weiteren Hinweise der Fachstelle werden von der Stadt Kelheim ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Stadt Kelheim weist aber darauf hin, dass es sich bei dem gegenständlichen Baugebiet nicht um ein Neubaugebiet handelt, sondern um die Überplanung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches. Derzeit sind im Geltungsbereich weder Straßenbau- noch andere Erschließungsmaßnahmen geplant.

Sollten in Zukunft Erschließungsmaßnahmen geplant werden, wird sich die Stadt Kelheim im Rahmen einer Erschließungsplanung mit den zuständigen Fachstellen, so auch mit der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, in Verbindung setzen und eine mögliche Versorgung des Gebietes abstimmen.

Die Abstimmung mit der Fachstelle bei konkreten Bauvorhaben obliegt dann jedem Bauherrn selbst.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 14.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof - Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung); Satzungsbeschluss</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 128</p> <p><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</p>
--

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 11.02.2019 mit Beschluss Nr. 21 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ aufzustellen am 03.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – 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. 369 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. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – 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. 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 10.08.2020 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.

Nach einer geringfügigen Überarbeitung des Entwurfes wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ in der Fassung vom 10.08.2020 nebst Begründung in der Fassung vom 10.08.2020, vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 10.08.2020 mit Beschluss Nr. 239 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. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ nebst Begründung erfolgte in der Zeit von 17.11.2020 bis einschließlich 21.12.2020.

Mit Bekanntmachung vom 06.11.2020 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 05.11.2020 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 01.03.2021 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, § 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), 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 (PlanZVO) 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. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ nebst Begründung in der Fassung vom 01.03.2021 als

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung in der Fassung vom 01.03.2021.

§ 2

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Kelheimwinzer – Geishof – Überarbeitung“ nebst Begründung in der Fassung vom 01.03.2021 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Verschiedenes -öffentlich:

Baum- und Strauchschneidemaßnahmen am Herzberg:

Ausschussmitglied Hackelsperger fragte an, ob die Stadt Kelheim nähere Informationen zu den großflächigen Baum- und Strauchschneidemaßnahmen am Herzberg hat. Erster Bürgermeister Schweiger informierte, dass die Stadt Kelheim hiervon nichts wusste. Bürger haben diesbezüglich am Freitag bei der Stadt Kelheim nachgefragt. Von der Stadt Kelheim wurde die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Kelheim eingeschaltet. Diese prüft zur Zeit intern, ob die Schneidmaßnahmen einer Genehmigung nach dem Naturschutz- oder Waldgesetz bedürfen. Die Stadt Kelheim hat hierzu aber noch keine weitere Rückmeldung des Landratsamtes Kelheim erhalten.

Überbauung wasserleitende Gräben in Staubing:

Stadtbaumeister Schmid informierte über ein anonymes Schreiben, dass mit „besorgte Bürger von Staubing“ unterzeichnet ist. In diesem Schreiben wird ausgeführt, dass in der letzten Zeit in Staubing zahlreiche wasserableitende Gräben auf städtischem Grund, insbesondere in der Eininger Straße und im Holzharlandener Weg überbaut und mit zu kleinen Rohren verrohrt und mit Gittern versehen wurden. Stadtbaumeister Schmid informierte weiter, dass man dem Sachverhalt, obwohl er anonym eingereicht wurde, vom Fachbereich Planen und Bauen nachgegangen ist. Sämtliche Maßnahmen die im Schreiben dargestellt wurden sind im Vorfeld mit der Stadt Kelheim abgestimmt worden, so dass hier nichts weiteres veranlasst wird.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 08.02.2021 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.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger informierte den Bauausschuss, dass der Fachbereich Planen und Bauen im Nachgang zur öffentlichen Sitzung noch verschiedene nichtöffentliche Informationen für die Mitglieder des Bauausschusses hat.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 18:30 Uhr die 3. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung