

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE

4. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 23.03.2021
Beginn:	17:01 Uhr
Ende	18:35 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort:	in der Dreifachturnhalle
Gesetzliche Mitgliederzahl:	9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian	Erster Bürgermeister
----------------------	----------------------

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	
Fischer, Bernhard	Stadtrat	Vertretung für Herrn Thomas Müller
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Ober, Andreas	Stadtrat	Anwesend ab Beschluss-Nr. 131
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Schweiger, Stephan	Stadtrat	Vertretung für Herrn Claus Hackelsperger
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

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

Verwaltung

Schmid, Andreas	Stadtbaumeister
-----------------	-----------------

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig	Stadtrat
----------------	----------

Ortssprecher (Gäste)

Karl, Michael	Ortssprecher Kapfelberg	Anwesend ab Beschluss-Nr. 131
Zirkel, Silvia	Ortssprecherin Staubing	

Gäste

5 Gäste bis Beschluss-Nr. 132
6 Gäste bis Beschluss-Nr. 133
7 Gäste bis Beschluss-Nr. 138
6 Gäste bis Beschluss-Nr. 142
4 Gäste bis Beschluss-Nr. 144
2 Gäste bis Beschluss-Nr. 149
1 Gast bis Beschluss-Nr. 155
1 Gast von Beschluss-Nr. 129 bis 155 (Fa. Komplan, Fr. Winter)
2 Gäste von Beschluss-Nr. 133 bis 144 (Fa. Anumar, Hr. Fuß u. Kollege)

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Hackelsperger, Claus
Müller, Thomas

Stadtrat
Stadtrat

Entschuldigt
Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 01.03.2021	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Vorbescheid auf Anbau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/153 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wintergartens im EG auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1866/6 der Gemarkung Kelheim (C.-A.-Lang-Str.)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Revitalisierung eines bestehenden Altstadthauses mit teilweisen Abbruch, Wiederaufbau und Veränderung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 110 der Gemarkung Kelheim (Hafnergasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 547 der Gemarkung Kelheimwinzer (Prälat-Meindl-Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Werk- und Lagerhalle für einen Steinmetzbetrieb auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/22 der Gemarkung Affecking (Heidäcker)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Energetische Sanierung mit Erweiterung und Nutzungsänderung zu einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 578/46 der Gemarkung Affecking (Hohenpfahlweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Tekturantrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1930/3 der Gemarkung Kelheim (Am Herzberg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Tekturantrag auf Baugenehmigung (Schlussplanung) auf Sanierung eines Einzeldenkmales mit Freischankfläche und Neubau von 2 Wohngebäuden auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 4, 23 und 27 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße und Benefiziategasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbau an das bestehende Wohnhaus und Abbruch der bestehenden Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 444 der Gemarkung Affecking (Karlstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 501/105 der Gemarkung Affecking (Saueracker)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

12	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Dacherneuerung des bestehenden Mehrfamilienhauses mit 2 WE in ein Wohnhaus mit 3 WE auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Gewerbe auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1518/2 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachtalstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
14	Tekturantrag auf Baugenehmigung auf Fassadengestaltung und Umbaumaßnahmen in Zusammenhang mit Nutzungsänderungen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 235, 235/2, 236, 236/1, 240 u. 240/2 der Gemarkung Kelheim (Donaustraße und Ludwigstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
15	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127 „Solarpark Thaldorf“; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
16	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf); Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
17	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 "Geishof – Erweiterung - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Überschrift
17.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 "Geishof – Erweiterung - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme

-
- 17.2** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45
„Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissi-
onsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 17.3** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45
„Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Straßen-
verkehrsrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 17.4** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45
„Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung kommu-
nales Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 17.5** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45
„Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Höhere Lan-
desplanung -

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

17.6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä- ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent- lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
17.7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä- ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent- lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
17.8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä- ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent- lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutsch- land GmbH	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
17.9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 "Geishof – Erweiterung - Überarbeitung"; Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
18	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
19	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker- Überarbeitung-Erweiterung); Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 4. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.01 Uhr die 4. 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 01.03.2021

Beschluss-Nr. 129

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

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

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt hiermit die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 01.03.2021.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2 Antrag auf Vorbescheid auf Anbau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/153 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße)

Beschluss-Nr. 130

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Anbau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/153 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Das Bauvorhaben ist nach Beurteilung durch die Stadt Kelheim nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

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

Die versorgungstechnische und verkehrliche Erschließung hat auf Kosten der Bauwerber über die Kornblumenstraße zu erfolgen. Mit Einreichung des Bauantrages ist die gesicherte Erschließung des Baugrundstückes nachzuweisen.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Das Baugrundstück wird folgende Bezeichnung erhalten: „Kornblumenstr. 45“

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 572/30 (Kornblumenstraße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wintergartens
im EG auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1866/6 der Gemarkung
Kelheim (C.-A.-Lang-Str.)**

Beschluss-Nr. 131

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wintergartens im EG auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1866/6 der Gemarkung Kelheim (C.-A.-Lang-Str.) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim teilweise vor.

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

Beschluss:

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1862/2 (C.-A.-Lang-Str.) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Revitalisierung eines bestehenden Altstadthauses mit teilweisen Abbruch, Wiederaufbau und Veränderung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 110 der Gemarkung Kelheim (Hafnergasse)

Beschluss-Nr. 132

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Revitalisierung eines bestehenden Altstadthauses mit teilweisem Abbruch, Wiederaufbau und Veränderung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 110 der Gemarkung Kelheim (Hafnergasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Allgemeinen Wohngebiet 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.

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 handelt es sich bei dem Nachbarhaus um ein eingetragenes Einzeldenkmal. Es handelt sich hier um ein Wohnhaus mit eineinhalbgeschossiger Flachsatteldach aus Kalkplatten in Jura-Bauweise aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Das Portal hat eine Werksteineinrahmung.

Aus vorgenannten Gründen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landratsamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Da es sich bei dem Altstadthaus um ein Einfamilienhaus handelt sind für das Wohnhaus gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 Stellplätze nachzuweisen. Ein Stellplatz kann auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Der andere Stellplatz befindet sich auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 102/2 der Gemarkung Kelheim. Dieses Grundstück ist im Besitz der Eltern des Bauherrn. Die Benutzung dieses Stellplatzes muss rechtlich gesichert sein, ein Nachweis (Notarvertrag) hierüber ist bei der Baugenehmigungsbehörde nachzureichen.

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

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da 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 umzubauende Gebäude befindet sich neben einem Baudenkmal. Zudem ist es Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und befindet sich außerdem 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 nur zum Teil, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von den Bauherren auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Für den notwendigen weiteren Stellplatz ist ein Nachweis über die rechtliche Sicherung (Notarvertrag) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/20 der Gemarkung Kelheim (Hafnergasse) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 547 der Gemarkung Kelheimwinzer (Prälat-Meindl-Straße)
--------------	--

Beschluss-Nr. 133

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

In der Bauausschusssitzung am 21.02.2017 wurde dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 547 der Gemarkung Kelheimwinzer das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Vorbescheid wurde am

28.03.2017 durch das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde erteilt. Die Geltungsdauer des Vorbescheides wurde durch das Landratsamt bis einschließlich 28.09.2020 verlängert. Der Bauantrag wurde am 02.09.2020 fristgerecht eingereicht und in der Bauausschusssitzung am 14.09.2020 wurde dem Bauantrag das Einvernehmen erteilt. Mit Bescheid vom 10.12.2020 wurde dem Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 547 der Gemarkung Kelheimwinzer die Baugenehmigung durch das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde erteilt.

Jetzt wurde der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 547 der Gemarkung Kelheimwinzer (Prälat-Meindl-Straße) dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „An der Kirche Erweiterung“ vom 11.10.1985 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 widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Baufenster**
für das Baugrundstück gibt es kein Baufenster, folglich liegen das Wohnhaus und die Garage außerhalb des Baufensters;
- **Dachneigung**
lt. BBP ist eine Dachneigung bei Wohnhaus und Garage von 32° - 38° umzusetzen, geplant ist eine Dachneigung sowohl beim Wohnhaus als auch bei der Garage von 18°

Gemäß der Zielvorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen vorhandene Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Re-Aktivierung und / oder bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Eine Bebauung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 547 der Gemarkung Kelheimwinzer würde zwar komplett außerhalb des Baufensters liegen, es würde aber ganz den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsprechen.

Durch die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim wurde bereits ein Genehmigungsbescheid zu Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Baugrundstück ohne Baufenster erteilt.

Das Grundstück Fl. Nr. 547 der Gemarkung Kelheimwinzer ist ein Hinterliegergrundstück und wird über die Prälat-Meindl-Straße erschlossen.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

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

Beschluss:

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

Die Befreiung von 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 versorgungstechnische und verkehrliche Erschließung hat auf Kosten des Bauwerbers über die Prälat-Meindl-Straße zu erfolgen.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.

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

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Werk- und Lagerhalle für einen Steinmetzbetrieb auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/22 der Gemarkung Affecking (Heidäcker)

Beschluss-Nr. 134

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Werk- und Lagerhalle für einen Steinmetzbetrieb auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/22 der Gemarkung Affecking (Heidäcker) 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 366,02 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 366,02 ü.NN und liegt somit innerhalb des Toleranzbereichs.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim ist für jeweils 90 m² Lagerfläche 1 Stellplatz zu errichten und für jeweils 60 m² Nutzfläche ein weiterer Stellplatz. Bei 210,72 m² Lagerfläche (210,72 : 90) sind 3 (2,3) Stellplätze und bei 109,97 Nutzfläche für das Handwerk (109,97 : 60) sind weitere 2 (1,83) Stellplätze zu errichten. Die vom Bauherrn geplanten 5 Stellplätze entsprechen der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim und sind ausreichend.

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

Nachbarunterschriften liegen nur teilweise 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.

Die Stadt Kelheim grenzt mit den Grundstücken Fl. Nrn. 331/20, 331/21 und 300 (Abensberger Straße) der Gemarkung Affecking 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 Energetische Sanierung mit Erweiterung und Nutzungsänderung zu einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 578/46 der Gemarkung Affecking (Hohenpfahlweg)

Beschluss-Nr. 135

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Energetische Sanierung mit Erweiterung und Nutzungsänderung zu einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 578/46 der Gemarkung Affecking (Hohenpfahlweg), wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Klausen“ vom 16.06.1965 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet (MI) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Überschreitung des Baufensters**
das bereits existierende, zu sanierende Gebäude liegt außerhalb des Baufensters, der Anbau an das Wohnhaus liegt zu einem geringen Teil in nördlicher Richtung außerhalb des Baufensters;

- **Dachform der Garage**
It. BBP sind Garagen dem Hauptgebäude mit 25° Dachneigung anzupassen, geplant ist die Garage mit einem Flachdach zu errichten;
- **Farbe der Dacheindeckung Wohnhaus / Garage**
It. BBP sind dunkelbraune Dachpfannen zu berücksichtigen, geplant ist das Wohnhaus mit anthrazitfarbenen / grauen Dachpfannen einzudecken und die Garage mit einem Blechdach zu bauen;
- **Traufhöhe Garage**
It. BBP ist eine Traufhöhe von 2,50 m zu berücksichtigen, geplant ist eine Traufhöhe von 3,00 m
- **Taufvorsprung**
It. BBP ist ein Traufvorsprung von mind. 0,50 m umzusetzen, geplant ist ein Traufvorsprung mit 0,40 m;

Bei angrenzenden Gebäuden wurden bereits vergleichbare Befreiungen vom Bebauungsplan hinsichtlich der Farbe der Dachdeckung erteilt. Das bereits existierende zu sanierende Wohnhaus liegt bereits außerhalb des Baufensters.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 578/14 (Hohenpfaßweg) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 8 Tekturantrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1930/3 der Gemarkung Kelheim (Am Herzberg)

Beschluss-Nr. 136

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

In der Bauausschusssitzung am 17.02.2020 wurde dem Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung eines Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1930/3 der Gemarkung Kelheim bereits das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Baugenehmigung wurde am 29.04.2020 durch das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde erteilt.

Der Tekturantrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1930/3 der Gemarkung Kelheim (Am Herzberg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Im Unterschied zur ursprünglichen Planung wird das Schlafzimmer im Obergeschoss um ca. 2 m² vergrößert und der Balkon vor dem Schlafzimmer um ca. 1 m breiter.

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

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

Das Bauvorhaben ist nach Beurteilung durch die Stadt Kelheim nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Durch die geplante Erweiterung des Wohnhauses wird die Anzahl der Wohneinheiten von 2 auf 3 Wohnungen erhöht. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für Wohnungen mit einer Fläche mit mehr als 120 m² 2 Stellplätze nachzuweisen, folglich sind bei 3 Wohnungen, die jeweils eine Fläche von mehr als 120 m² haben, 6 Stellplätze zu errichten.

Anhand der Planunterlagen können die Bauherren am Baugrundstück 2 Stellplätze vorweisen. Auf der Fl. Nr. 1922/23 der Gemarkung Kelheim (auf der anderen Straßenseite, schräg gegenüber vom Wohnhaus) wurde von den Bauherren bereits 2018 der Bau ei-

ner Garage beantragt. Dem Bauantrag wurde in der Bauausschusssitzung am 05.02.2018 das Einvernehmen erteilt und durch die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim am 15.03.2018 genehmigt. Diese Garage ist bereits errichtet und dient als Stellplatznachweis für die restlichen 4 Fahrzeuge. Die 6 Stellplätze wurden bereits in der Baugenehmigung am 29.04.2020 berücksichtigt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim zum Teil vor.

Beschluss:

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1923/2 der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 9 Tekturantrag auf Baugenehmigung (Schlussplanung) auf Sanierung eines Einzeldenkmales mit Freischankfläche und Neubau von 2 Wohngebäuden auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 4, 23 und 27 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße und Benefiziatengasse)

Beschluss-Nr. 137

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Tekturantrag auf Baugenehmigung (Schlussplanung) auf Sanierung eines Einzeldenkmales mit Freischankfläche und Neubau von 2 Wohngebäuden auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 4, 23 und 27 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße und Benefiziatengasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Bereits am 17.02.2020, 18.05.2020 (Änderung der ursprünglichen Planung) und am 18.01.2021 wurde dem Bauausschuss jeweils ein Antrag über Sanierung eines Einzeldenkmals sowie Neubau von zwei Wohngebäuden vorgelegt und dieser hat dafür jeweils das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit Bescheid vom 06.10.2020 hat das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde einen Genehmigungsbescheid bereits erlassen.

Der vorliegende, vom Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde für notwendig gehaltene 3. Tekturantrag bezieht sich nur auf die Errichtung einer Freischankfläche mit 39,89 m² welche gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 d BayBO verfahrensfrei ist (Freischankfläche bis 40 m² ist verfahrensfrei).

Die Durchfahrt (im Haus 3) von der Benefiziatengasse zu den Hinterliegergrundstücken und der Ausbau des Dachgeschosses (im Haus 2) zu weiteren Wohnraum wurden bereits als Tekturantrag in der Bauausschusssitzung am 18.02.2021 behandelt.

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

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

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

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

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

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

Der errechnete Stellplatzbedarf von 13 Stellplätzen für die Gastronomie verändert sich zu dem bereits genehmigten Bauantrag nicht da die Freischankfläche keine Mehrung der Stellplätze zur Folge hat.

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

- die Gastronomie umfasst insgesamt eine Fläche von 126,33 m²
1 ST pro 10 m² Nettogastronomiefläche = 13,0 ST (12,63)
- 13 WE mit einer Fläche zwischen 40 m² und 120 m²
1,5 ST pro WE = 19,5 ST
- 1 WE mit einer Fläche unter 40 m²
1,2 ST pro WE = 1,2 ST (2,4)

Der Bereich „Wohnen“ löst einen Stellplatzbedarf von

20,70 ST + 4,14 ST (=20 % Besucherplätze) = 25 ST (24,84) aus.

Zusätzlich zu den 25 ST „Wohnen“ werden 13 ST „Gastronomie“ benötigt, das bedeutet einen Stellplatzbedarf von 38 ST.

Es werden 21 Stellplätze errichtet, diese werden ausschließlich für die Wohnungen genutzt.

Für das Bestandsgebäude können 22 Bestandsstellplätze aufgeführt werden, folglich können alle Stellplätze nachgewiesen werden.

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

Der Stadt Kelheim liegen die Nachbarunterschriften nicht vor.

Beschluss:

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Dem geplanten Bauvorhaben werden die entsprechenden Hausnummern zugeteilt.

Die zugehörigen Hausnummernschilder werden durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbau an das bestehende Wohnhaus und Abbruch der bestehenden Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 444 der Gemarkung Affecking (Karlstraße)

Beschluss-Nr. 138

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus und Abbruch der bestehenden Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 444 der Gemarkung Affecking (Karlstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker“ vom 19.03.1982 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Abbruch der bestehenden, freistehenden Garage ist gem. Art. 57 Abs. 5 Nr. 2 Bay-BO verfahrensfrei.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Dachform Anbau und Garage**

lt. BBP ist als Dachform ein Satteldach auszuführen und die Dachform der Garage dem Haupthaus anzupassen, geplant ist die Garage und den Anbau an das Haupthaus mit einem Pultdach zu errichten;

- **Firsthöhe der Garage**

lt. BBP ist eine Firsthöhe bei Garagen von 2,75 m zulässig, geplant ist eine Firsthöhe von 3,10 m

Das bereits bestehende Wohnhaus widerspricht zwar in einigen Punkten dem BBP (Dachneigung, Ortgangvorsprung), es handelt sich hierbei aber um ein Gebäude das bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet war. Den hierfür eventuell notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt die Stadt Kelheim sein Einvernehmen.

Die für das Bauvorhaben gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim notwendigen 3 Stellplätze (pro WE 1,5 Stellplätze) können nachgewiesen werden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

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

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 5,00 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 430 der Gemarkung Affecking (Karlstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 501/105 der Gemarkung Affecking (Saueracker)

Beschluss-Nr. 139

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

In der Bauausschusssitzung am 22.07.2019 wurde dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer Lagerhalle mit Betriebsleiterwohnung und Garagen auf dem Grundstück

mit der Fl. Nr. 501/105 der Gemarkung Affecking bereits das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Antrag wurde mit Wirkung von 22.05.2020 zurückgenommen, ein Vorbescheid durch die Genehmigungsbehörde LRA Kelheim wurde somit nicht erteilt.

Nun wurde ein Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 501/105 der Gemarkung Affecking (Saueracker) dem Bauausschuss vorgelegt. Im Unterschied zum Antrag auf Vorbescheid wird die Halle ohne Betriebsleiterwohnung geplant und die Kubatur der Halle wird verkleinert.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ vom 03.08.1993 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE m. E.) ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Dachform**

lt. BBP ist die Errichtung eines Satteldaches mit max. 25° Dachneigung bei einer Hallenbreite von max. 15 m zulässig, geplant ist die Errichtung von 3 aneinander gereihten Satteldächern mit einer Dachneigung von 7° und einer geringfügigen Überschreitung der zulässigen Breite von 15 m bei 2 Dächern;

- **Fassadengestaltung**

lt. B-Plan sind Dächer und Fassaden zu gliedern, die Errichtung der Lagerhalle ist ohne gegliederte Dächer und Fassaden geplant;

- **traufseitige Wandhöhe**

lt. BBP ist eine traufseitige Wandhöhe von 4,75 m ab Bezugspunkt bestehender Straßenoberkante (0-Punkt) zulässig, geplant ist die Errichtung der Lagerhalle mit einer traufseitigen Wandhöhe von 6 m;

Laut BBP sind zwar Kellergaragen unzulässig aber der Fachbereich Planen und Bauen ist der Auffassung, dass es sich hier um eine Tiefgarage handelt.

Zu dem westlich und nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ist ein 8 m breiter Gehölz- und ein 2 m breiter Grünstreifen anzulegen.

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

Die Nachbarn haben nur teilweise den Antrag auf Baugenehmigung unterschrieben.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist wie im Bebauungsplan gefordert ein Freiflächengestaltungsplan sowie ein schalltechnischer Nachweis, der die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel belegt, an das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde nachzureichen.

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Der Bauwerber wird auf den Grünordnungsplan und die darin festgelegte Pflanzungsbinding hingewiesen, ein 8 m breiter Gehölz- und ein 2 m breiter Grünstreifen muss angelegt werden. Der Bauantrag ist daher mit einem Freiflächengestaltungsplan zu ergänzen der Bestandteil der Baugenehmigung werden soll.

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

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.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 501/72 der Gemarkung Affecking (Straße Saueracker) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Dacherneuerung des bestehenden Mehrfamilienhauses mit 2 WE in ein Wohnhaus mit 3 WE auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)

Beschluss-Nr. 140

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Dacherneuerung des bestehenden Mehrfamilienhauses mit 2 WE in ein Wohnhaus mit 3 WE auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Klausen“ vom 16.09.1965 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet (MI) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes

- **Dachneigung**
lt. BBP ist eine Dachneigung von 48° – 52° zulässig, geplant ist eine Dachneigung von 32° bzw. im Bereich der Zwerchgiebel von 18°;
- **Traufhöhe**
lt. BBP ist eine Traufhöhe von max. 4,25 m zulässig, im Bereich des Zwerchgiebels ist an der Südseite eine Traufhöhe von 5,56 m geplant. Da das Gebäude am Donauufer steht wird an der Uferseite eine max. Traufhöhe am Zwerchgiebel von 12,10 m erreicht;
- **Kniestock**
lt. BBP ist ein Kniestock von max. 0,80 m zulässig, geplant wird ein Kniestock von 0,97 m. Da aber der Ausbau von bestehenden Gebäuden mit einem Maß der baulichen Nutzung von E+DG (wie im umzubauenden Objekt der Fall) zu E+1 lt. BBP möglich ist dürfte die Erhöhung des Kniestocks kein Problem darstellen;
- **Baufenster**
das bereits existierende, umzubauende Gebäude befindet sich außerhalb des Baufensters;

Die Errichtung eines Zwerchgiebels wird im BBP nicht geregelt und ist folglich möglich.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für die 3 WE 5 Stellplätze zu errichten: Die Stellplätze berechnen sich folgendermaßen:

2 WE mit einer Fläche zwischen 40 m² und 120 m² = 2 x 1,5 ST = 3 ST
1 WE mit einer Fläche über 120 m² = 2 ST

Die insgesamt 5 Stellplätze können nachgewiesen werden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

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

Die 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.

Das Baugrundstück hat bereits folgende Bezeichnung: „Regensburger Str. 53 A“.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück mit der Fl. Nr. 90/1 (Regensburger Straße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 13 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Gewerbe auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1518/2 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachtalstraße)

Beschluss-Nr. 141

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Gewerbe auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1518/2 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachtalstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan, es liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Mischgebiet im Außenbereich ausgewiesen.

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

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange werden, soweit dies durch die Stadt Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen, prüfbar ist, nicht beeinträchtigt.

Durch das Baugrundstück führt der Hauptsammler Thaldorf, es handelt sich hierbei um die Hauptentsorgungsleitung des gesamten Abwassers von Thaldorf. Daher sind die in der Grunddienstbarkeit festgelegten Vereinbarungen durch den Bauherrn zu beachten. Außerdem muss berücksichtigt werden, dass der Hausanschluss der Fl. Nr. 1517 der Gemarkung Thaldorf über das zu bebauende Grundstück mit der Fl. Nr. 1518 verläuft und nicht überbaut werden darf. Der Bauherr hat vor Baubeginn mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtal-Gruppe Kontakt aufzunehmen um Rücksprache zu halten.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Hopfenbachstraße gewährleistet. Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung hat der Bauherr zu organisieren und zu finanzieren. Dazu gehört z. B. die Eintragung einer Dienstbarkeit sowie die Erstellung eines Hausanschlusses. Die näheren Einzelheiten hierzu sowie die Regularien der Kostentragung sind vom Bauherrn vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen abzuklären.

Das Baugrundstück befindet sich im inneren Bereich der Schutzzone III des Wasserschutzbereiches für den Brunnen VIII der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co. KG. Aus diesem Grund ist die Fachstelle Wasserrecht des Landratsamtes Kelheim und das Wasserwirtschaftsamt am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das Bauvorhaben 4 Stellplätze zu errichten. Diese berechnen sich wie folgt:

- 1 WE = 2 ST
- Lager mit 38,6 m² 1 ST / 90 m² = 1 ST
- Büro mit 22,98 m² 1 St / 35 m² = 1 ST

Die Stellplätze werden auf den Planunterlagen dargestellt.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim teilweise vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um ein Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handelt, das denn Flächennutzungsplan nicht widerspricht, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Erweiterung einer Splitter-siedlung ist nicht zu befürchten.

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.

Sämtliche anfallende Kosten für die Erschließung des Außenbereichsgrundstücks sind vom Antragsteller zu übernehmen. Die näheren Einzelheiten und die Kostentragung sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu regeln.

Die in der Grunddienstbarkeit festgelegten Vereinbarungen sind an das Grundstück gebunden. Folglich sind diese für den neuen Grundstücksbesitzer ebenfalls verbindlich und daher zu beachten.

Die Fachstelle Wasserrecht des Landratsamtes Kelheim und das Wasserwirtschaftsamt sind am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können nachgewiesen werden.

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstück Fl. Nr. 1516 (Hopfenbach) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 14 Tekturantrag auf Baugenehmigung auf Fassadengestaltung und Umbaumaßnahmen in Zusammenhang mit Nutzungsänderungen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 235, 235/2, 236, 236/1, 240 u. 240/2 der Gemarkung Kelheim (Donaustraße und Ludwigstraße)

Beschluss-Nr. 142

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Tekturantrag auf Baugenehmigung auf Fassadengestaltung und Umbaumaßnahmen in Zusammenhang mit Nutzungsänderungen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 235, 235/2, 236, 236/1, 240 u. 240/2 der Gemarkung Kelheim (Donaustraße und Ludwigstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Die ursprüngliche Planung wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 18.05.2020 behandelt und das Einvernehmen hierfür wurde ausgesprochen. Am 03.08.2020 wurde durch das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde die Baugenehmigung erteilt.

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 besonderen Wohngebiet nach § 4a BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

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

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

In der Sitzung des Bauausschusses der Stadt Kelheim am 15.04.2019 wurde bereits die Nutzungsänderung eines bestehenden Speichers in Wohnraum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 240 der Gemarkung Kelheim (Donaustr. 2) sowie die Nutzungsänderung eines bestehenden Speichers in Wohnraum und Umbau einer bestehenden Wohnung in zwei Wohnungen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 236, 236/1 und 235 der Gemarkung Kelheim (Donaustr. 4) behandelt. Zusätzlich wurde in der Bauausschusssitzung am 22.07.2019 der Neubau eines Verbindungskellers auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 236 der Gemarkung Kelheim (Donaustr.) behandelt. Für alle Vorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt und mittlerweile auch der positive Genehmigungsbescheid durch das LRA Kelheim erlassen.

Bezugnehmend auf alle bisher im Zusammenhang mit den Umbaumaßnahmen behandelten Bauanträge ergeben sich folgende Änderungen zu den bisherigen genehmigten Nutzungen und den damit in Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen:

- Donaustraße 2, EG: die zuletzt geplanten 2 Gewerbeeinheiten werden in eine Fläche für Gastronomie mit einer in der Ludwigstraße liegenden Freisitzfläche abgeändert;
- im rückwärtigen Bereich der Donaustraße 6 entstehen 4 Verkaufsflächen;
- die in Front der Donaustraße 6 liegende Ladeneinheit wird um eine in den rückwärtigen Bereich führende Verkehrsfläche verkleinert;

Auf Grund der ursprünglichen Planung mussten 50 Stellplätze errichtet werden die auch nachgewiesen werden konnten.

Der Tekturantrag auf Baugenehmigung löst folgenden neuen Stellplatzbedarf aus:

- Gastronomie Nettogastronomiefläche kleiner als 50 m² 5 ST
- Freisitz 1ST / 20 m² 100 m² : 20 5 ST
- für zusätzliche Verkaufsflächen 1 ST / 40 m² (200:40) 5 St
- durch Umbaumaßnahmen (Verkehrsfläche, Gewerbeverkleinerung) fallen 2 ST weg ./ 2 ST

Die geplanten Nutzungsänderungen lösen einen weiteren Bedarf von 13 Stellplätzen aus.

Die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim bieten einem Bauherrn grundsätzlich das Wahlrecht, die Stellplätze nachzuweisen oder abzulösen. Nach einem BayVGH Urteil vom 23.08.2001 ist eine Gemeinde jedoch nicht verpflichtet, einen Ablösevertrag abzuschließen. Sie kann z.B. die Ablösung von Stellplätzen mit der städtebaulichen Begründung verweigern, dass die Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität in einem bestimmten Gebiet gewahrt werden soll und diese dann gefährdet wäre, wenn weitere Nutzungen ohne die erforderlichen Stellplätze entstünden.

Für die Wohneinheiten können ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden, lediglich die für die Gastronomie und die neuen Verkaufsflächen notwendigen 13 Stellplätze können nicht errichtet werden.

Der Fachbereich Planen und Bauen ist der Auffassung, dass diese 13 abzulösenden Stellplätze keine Belastung und Gefährdung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität darstellen und somit mit Hilfe eines Ablösevertrages vom Bauherrn abgelöst werden können.

Eine Verweigerung der Stadt Kelheim einen Ablösungsvertrag abzuschließen, hätte zur Folge, dass das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig wäre.

Der notwendig gewordene Stellplatzablösevertrag soll Bestandteil des Genehmigungsbescheides werden.

Das Gebäude Donaustraße 2 ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Bürgerhaus mit Schweifgiebel aus Ende 18. / Anfang 19. Jahrhundert. Das gesamte Bauvorhaben 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).

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

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

Beschluss:

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

Das Gebäude Donaustraße 2 ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Das gesamte Umbauvorhaben ist Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und befindet sich außerdem 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.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von der Bauherrin auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen. Der Ablöse der 13 Stellplätze wird zugestimmt. Ein entsprechender Stellplatzablösevertrag wird von der Stadt Kelheim erarbeitet und mit der Bauherrin abgeschlossen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1/2 (Donaustraße) und Fl. Nr. 1/11 (Altmühlstraße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127
„Solarpark Thaldorf“;
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 143

**Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 1**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 28.08.2020 sowie E-Mail vom 15.02.2021 beantragt die Firma Anumar Solar, Haunwöhrer Straße 21, 85051 Ingolstadt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Thaldorf“ für das Grundstück Fl.Nr. 1422 der Gemarkung Thaldorf sowie die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim. Der Bebauungsplan soll gemäß des Verzeichnisses der Stadt Kelheim die Nummer 127 erhalten. Durch die Bebauungsplanaufstellung soll ein Sondergebiet für erneuerbare Energien (Freiflächenphotovoltaikanlage) nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden und die rechtliche Grundlage für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden. Der Antragsteller hat nach eigenen Angaben bereits einen Pachtvertrag mit den Grundstückseigentümern geschlossen und der Stadt Kelheim eine Vollmacht der Grundstückseigentümer vorgelegt. Weiterhin hat der Antragsteller den Nachweis über die Netzzusage der Bayernwerk Netz GmbH, Lilienthalstraße 7, 93049 Regensburg für eine Leistung von 7000 kWp dem Antrag beigelegt. Weiterhin hat der Antragsteller der Stadt Kelheim ein Kommunal-Konzept zu der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage vorgelegt, in dem das Vorhaben genauer vorgestellt und dargestellt wird.

Sämtliche Kosten die in Verbindung mit der Änderung der Bauleitplanung anfallen, werden laut Anträgen vom 28.08.2020 und 15.02.2021 vom Vorhabenträger, der Firma Anumar Solar, Haunwöhrer Straße 21, 85051 Ingolstadt, getragen.

Zur Regelung der weiteren Details ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger der Firma Anumar Solar, Haunwöhrer Straße 21, 85051 Ingolstadt ein Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag, in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließen. In diesem Vertrag werden die weiteren Einzelheiten zum Vorhaben und zu dessen Erschließung geregelt. Weiterhin ist in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Vorhabenträger erstellen zu lassen.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 127 „Solarpark Thaldorf“ nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1422 der Gemarkung Thaldorf mit einer Größe von insgesamt 62.245 m².

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1422 der Gemarkung Thaldorf (bei Weg Fl.Nr. 1704/1 der Gemarkung Thaldorf);
- Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1422 Gemarkung Thaldorf (entlang Weg Fl.Nr. 1424 der Gemarkung Thaldorf);
- Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1422 der Gemarkung Thaldorf (bei Weg Fl.Nr. 1421 der Gemarkung Thaldorf);
- Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1422 der Gemarkung Thaldorf (entlang Hopfenbach Fl.Nr. 1414 der Gemarkung Thaldorf).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127 „Solarpark Thaldorf“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

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

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 127 „Solarpark Thaldorf“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier einer Freiflächenphotovoltaikanlage, geschaffen.

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

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) erfolgt im Parallelverfahren.

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Solarpark Thaldorf“ ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag abzuschließen. In diesem Vertrag werden alle Details zum Vorhaben und zu dessen Erschließung geregelt.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden vom Antragsteller, der Firma Anumar Solar, Haunwöhrer Straße 21, 85051 Ingolstadt übernommen.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 16 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 144

Vorberatungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 28.08.2020 sowie E-Mail vom 15.02.2021 beantragt die Firma Anumar Solar, Haunwöhrer Straße 21, 85051 Ingolstadt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim für das Grundstück Fl.Nr. 1422 der Gemarkung Thaldorf. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet für erneuerbare Energien (Freiflächenphotovoltaikanlage) nach § 11 Abs. 2 BauNVO geändert werden. Durch die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden. Die Fortschreibung erfolgt mittels Deckblatt Nr. 34. Der Antragsteller hat nach eigenen Angaben bereits einen Pachtvertrag mit den Grundstückseigentümern geschlossen und der Stadt Kelheim eine Vollmacht der Grund-

stückseigentümer vorgelegt. Weiterhin hat der Antragsteller den Nachweis über die Netzzusage der Bayernwerk Netz GmbH, Lilienthalstraße 7, 93049 Regensburg für eine Leistung von 7000 kWp dem Antrag beigelegt. Weiterhin hat der Antragsteller der Stadt Kelheim ein Kommunal-Konzept zu der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage vorgelegt, in dem das Vorhaben genauer vorgestellt und dargestellt wird.

Sämtliche Kosten die in Verbindung mit der Änderung der Bauleitplanung anfallen, werden laut Anträgen vom 28.08.2020 und 15.02.2021 vom Vorhabenträger, der Firma Anumar Solar, Haunwöhrer Straße 21, 85051 Ingolstadt, getragen.

Zur Regelung der weiteren Details ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger der Firma Anumar Solar, Haunwöhrer Straße 21, 85051 Ingolstadt ein Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag, in Verbindung mit der parallelen Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127 „Solarpark Thaldorf abzuschließen. In diesem Vertrag werden die weiteren Einzelheiten zum Vorhaben und zu dessen Erschließung geregelt. Weiterhin ist in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Vorhabenträger erstellen zu lassen.

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

Die Stadt Kelheim beschließt die Aufstellung des Deckblattes Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1422 der Gemarkung Thaldorf mit einer Größe von insgesamt 62.245 m².

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1422 der Gemarkung Thaldorf (bei Weg Fl.Nr. 1704/1 der Gemarkung Thaldorf);
- Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1422 Gemarkung Thaldorf (entlang Weg Fl.Nr. 1424 der Gemarkung Thaldorf);
- Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1422 der Gemarkung Thaldorf (bei Weg Fl.Nr. 1421 der Gemarkung Thaldorf);
- Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1422 der Gemarkung Thaldorf (entlang Hopfenbach Fl.Nr. 1414 der Gemarkung Thaldorf).

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

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

Mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf), wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier einer Freiflächenphotovoltaikanlage, geschaffen.

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

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 127 „Solarpark Thaldorf“ erfolgt im Parallelverfahren. In Verbindung mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag abzuschließen. In diesem Vertrag werden alle Details zum Vorhaben und zu dessen Erschließung geregelt.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden vom Antragsteller, der Firma Anumar, Haunwöhrer Straße 21, 85051 Ingolstadt übernommen.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 17	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 "Geishof – Erweiterung - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
	Überschrift z. nachf. Unterpunkten
	<u>Überschrift</u> Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten

Beschluss:

**TOP 17.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 "Geishof – Erweiterung - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 145

Kenntnisnahme:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ vom 14.09.2020 i. d. F. vom 14.09.2020 mit Begründung vom 14.09.2020 i. d. F. 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. 1 und 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ vom 14.09.2020 i. d. F. vom 14.09.2020 mit Begründung vom 14.09.2020 i. d. F. vom 14.09.2020 wurde mit Bekanntmachung vom 06.11.2020 hingewiesen.

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

Mit Schreiben vom 05.11.2020 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 1 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 06.11.2020 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Kelheimwinzer – Geishof - Überarbeitung“ erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13 a BauGB jedoch aber nicht 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. 1 BauGB:

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
4. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Bayernwerk Netz GmbH
8. Energienetze Südbayern
9. 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
38. Gemeinde Saal
39. Gemeinde Sinzing
40. Markt Painten
41. Stadt Riedenburg
42. Gemeinde Teugn
43. Markt Schierling

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

1. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Energienetze Südbayern GmbH
4. Landesbund für Vogelschutz
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
6. Bayernwerk Netz GmbH
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht

8. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
10. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
11. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
12. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
13. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
14. Markt Bad Abbach
15. Gemeinde Hausen
16. 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. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - staatlich
8. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
9. Stadt Kelheim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
10. Stadtwerke Kelheim
11. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
12. Stadt Abensberg
13. Gemeinde Ihrlerstein
14. Stadt Neustadt
15. Gemeinde Saal
16. Gemeinde Sinzing
17. Markt Painten
18. Stadt Riedenburg
19. Gemeinde Teugn
20. 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. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal
4. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
5. Wasserwirtschaftsamt Landshut
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. 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.

**TOP 17.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 146

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. 45 „Geishof – Erweiterung - 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 Eulenstraße und Rennweg in Kelheim befindliche Altlastenverdachtsflächen zu kennzeichnen und planerisch zu berücksichtigen sowie zeitgleich 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.

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 aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegen die Überarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine Bedenken bestehen, da durch die Änderung bzw. Modernisierung des Bebauungsplanes keine

relevanten Änderungen bezüglich immissionsschutzrechtlicher Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 17.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht**

Beschluss-Nr. 147

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.12.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Straßenverkehrsrechts

Da o. g. Vorhaben befindet sich im Bereich von Ortsstraßen und wird von diesen erschlossen. Die untere Straßenverkehrsbehörde ist davon nicht betroffen. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass sie durch die vorliegende Planung nicht betroffen ist. In ihrer Stellungnahme weist die Fachstelle lediglich darauf hin, dass die örtliche Straßenverkehrsbehörde für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften zuständig ist. Die örtliche Straßenverkehrsbehörde wurde ebenfalls an der frühzeitigen Beteiligung der Behörden beteiligt und hat eine eigene Stellungnahme abgegeben. In dieser Stellungnahme bestätigt die Fachstelle, dass sie keine Bedenken oder Einwendungen gegen die Planung hat.

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 17.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 148

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.12.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des kommunalen Abfallrechts

Grundsätzlich sind die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft berücksichtigt durch Punkt 10 in den textlichen Hinweisen. Zusätzlich verweisen wir noch auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV-Information 214-033 und die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Vorsorglich wird auf folgendes hingewiesen:

Behinderungen durch parkende Fahrzeuge oder Gegenstände im Bereich der Fasanenstraße sind durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Die Durchfahrt durch die Fasanenstraße wird erschwert durch beidseits der Straße angeordnete Park- und Grüninseln. Grundsätzlich ist gemäß Unfallverhütungsvorschriften eine Mindestbreite von 3,55 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zusätzlich Sicherheitsabstand und die nötigen Schleppkurven für im Landkreis eingesetzte Müllfahrzeuge (4-achsig, 11 m Fahrzeuglänge) gefordert.

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 Belange der kommunalen Abfallwirtschaft grundsätzlich durch Punkt 10 in den textlichen Hinweisen berücksichtigt sind. Der Hinweis der Fachstelle auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV-Information 214-033 und die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wird von der Stadt Kelheim zur Kenntnis genommen.

Bezugnehmend auf den Hinweis der Fachstelle bezüglich Behinderungen durch parkende Fahrzeuge oder Gegenstände bzw. durch bestehende Park- oder Grüninseln im Bereich der Fasanenstraße ist auszuführen, dass es sich hierbei um eine seit ca. zwei Jahrzehnten gewachsene Bestandsituation einer Wohn- und Erschließungsstraße handelt, bei der der Stadt Kelheim keinerlei Probleme oder Beschwerden von Anwohnern oder Ver- und Entsorgungsbetrieben (z. B. Müllabfuhr) bekannt sind. Es ist auch von der Stadt Kelheim nicht geplant, die bestehende Situation zu ändern. Nichtsdestotrotz wird die Stadt Kelheim die Bestandsituation weiter im Auge haben und im Falle von auftauchenden Behinderungen geeignete Maßnahmen (z. B. Parkverbote) erlassen.

Bezüglich der Stellungnahme der Fachstelle ist somit im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens nichts Weiteres durch die Stadt Kelheim veranlasst.

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

**TOP 17.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung – Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung -**

Beschluss-Nr. 149

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. 45 „Geishof – Erweiterung – Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung – Überarbeitung“, um den tatsächlichen Bestand aufzunehmen, die überbaubaren Grundstücksflächen zu überarbeiten sowie weitere Festsetzungen an die aktuelle Rechtslage anzupassen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung 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. 45 „Geishof – Erweiterung - 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 – Höhere Landesplanung - erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 17.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut**

Beschluss-Nr. 150

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.12.2020 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die textliche Festsetzung Nr. 8 und den textlichen Hinweis Nr. 12 im Bebauungsplan bitten wir um folgenden Satz zu ergänzen:

„Im Bereich der Altlastenfläche darf gesammeltes Niederschlagswasser nicht versickert werden“

2. Hochwasserrisikomanagement

Der Geltungsbereich liegt ca. 140 m nördlich der Donau bzw. des Main-Donau-Kanals. Das Planungsgebiet befindet sich teilweise in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem = HQ1000) der Donau betroffen. Es besteht eine nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 a Satz 1 BauGB. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus sollten ggf. weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren.

Den Verweis auf § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG (an Hochwasserrisiko angepasste Bauweise) unter den textlichen Hinweisen Nr. 13 halten wir nicht für ausreichend, zumal diese Vorschrift im Bereich rechtsgültiger Bebauungspläne generell nicht anwendbar ist. Entsprechende Vorgaben zur hochwasserangepassten Bauweise sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Für die Würdigung und Abwägung der Belange können wir Ihnen derzeit aus Auslassungsgründen keine Informationen an die Hand geben. Wassertiefe und Wasserspiegel bei HQextrem können Sie bei Bedarf gesondert anfordern.

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm. über HW1000 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.“

3. Altlasten

Der textliche Hinweis Nr. 11 sollte folgendermaßen ergänzt werden:

„Im Altlastenbereich und deren Umfeld sind Grundwassernutzungen evtl. nicht oder nur eingeschränkt möglich. Bei beabsichtigter Grundwassernutzung (z. B. Bauwasserhaltung, Brauchwasser, Gartenbewässerung) sollte eine frühe Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen.“

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Zu 1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die textliche Festsetzung Nr. 8 und der textlichen Hinweis Nr. 12 im Bebauungsplan wird entsprechend des Vorschlages der Fachstelle um folgenden Satz ergänzt:

„Im Bereich der Altlastenfläche darf gesammeltes Niederschlagswasser nicht versickert werden“

Zu 2. 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 planungsrechtlicher 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 Regenerereignisses alle 100 Jahre (HQ-100) auftritt und als mittel einzustufen ist mit einer Wahrscheinlichkeit von 40 % innerhalb der nächsten 50 Jahre, treten extreme Regenerereignisse (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 Fasanenstraße, der Eulenstraße und des Rennweges 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 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 einer bereits vorhandenen Bebauung und gewachsenen Struktur, 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 wer-

den 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.

Dem Hinweis der Fachstelle zur Darstellung des Hochwasserextremereignisses (HQ-extrem) wird nachgegangen. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme Darstellung durch ein Planzeichen im Lageplan.

Zu 3. Altlasten

Der textliche Hinweis Nr. 11 wird entsprechend dem Vorschlag der Fachstelle folgendermaßen ergänzt:

„Im Altlastenbereich und deren Umfeld sind Grundwassernutzungen evtl. nicht oder nur eingeschränkt möglich. Bei beabsichtigter Grundwassernutzung (z. B. Bauwasserhaltung, Brauchwasser, Gartenbewässerung) sollte eine frühe Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut erfolgen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Grundwassernutzungen wird hingewiesen.“

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 17.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt**

Beschluss-Nr. 151

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.11.2020 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit E-Mail des Büros KomPlan vom 16.11.2020 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderungen.

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

Die o. g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

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

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

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 17.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

Beschluss-Nr. 152

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. 45 „Geishof – Erweiterung - 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

**TOP 17.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 "Geishof – Erweiterung - Überarbeitung";
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss-Nr. 153

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

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 23.03.2021 durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ gemäß den §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachstellen einzuholen.

Beschluss:

Vom Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ vom 14.09.2020 i. d. F. vom 23.03.2021 wird mit den beschlossenen Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom 23.03.2021 für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 18	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
	Beschluss-Nr. 154
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 04.02.2021 beantragt der Landkreis Kelheim die Einleitung eines förmlichen Bauleitplanverfahrens für eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 353/6 der Gemarkung Affecking. Der Landkreis Kelheim beabsichtigt auf dieser Teilfläche eine Fläche für eine Erweiterung des Kreisbauhofes zu schaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan soll die bauplanungsrechtliche Schaffung eines Baurechtes ermöglicht werden, ohne dass eine baurechtliche Genehmigung für eine Erweiterung des Kreisbauhofes nicht erreicht werden kann. Die Erweiterung des Bauhofgeländes ist für die pflichtgemäße Erledigung der Arbeiten des Kreisbauhofes erforderlich.

Da der Bebauungsplan Nr. 27 „Heidäcker“ erst in den Jahren 2018 bis 2020 durch den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung“ komplett neu überarbeitet worden ist, hat sich die Planung der Erweiterung nach den Festsetzungen und Regelungen des Überarbeitungsbebauungsplanes zu richten.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“.

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden vom Landkreis Kelheim getragen. Mit dem Landkreis Kelheim ist diesbezüglich ein Kostenübernahmevertrag abzuschließen.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl. Nrn. 353/6 Teilfläche der Gemarkung Affecking mit einer Gesamtfläche von ca. 2.600 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Neu zu bildende südliche Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 353/6 der Gemarkung Affecking;

Im Westen: Östliche Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 356/2 und 352 der Gemarkung Affecking;

Im Süden: Nördliche Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 334 und 339 der Gemarkung Affecking;

Im Osten: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 353/10 der Gemarkung Affecking

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung -Erweiterung“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Änderung der Bauleitplanung soll die bauplanungsrechtliche Schaffung eines Baurechtes zur Erweiterung des bestehenden Kreisbauhofes ermöglicht werden. Ohne die Schaffung eines Baurechts durch den Bebauungsplan kann eine baurechtliche Genehmigung für eine Erweiterung des Kreisbauhofes nicht erreicht werden. Die Erweiterung des Bauhofgeländes ist für die pflichtgemäße Erledigung der Arbeiten des Kreisbauhofes erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ erfolgt dabei im Regelverfahren nach den Maßgaben des § 2 BauGB. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim muss im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 33 ebenfalls geändert werden.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB zu veranlassen. Hierbei werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes geprüft und mit der neuen Planung gegenübergestellt. Im Ergebnis ist hierbei sicherzustellen, dass in der Summe keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange hervorgerufen werden. Abschließend ist eine zusammenfassende Erklärung zu den Planungen zu fertigen.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden vom Landkreis Kelheim getragen. Mit der Planung soll das Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut beauftragt werden.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

TOP 19	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker-Überarbeitung- Erweiterung); Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
	Beschluss-Nr. 155
	<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 04.02.2021 beantragt der Landkreis Kelheim die Einleitung eines förmlichen Bauleitplanverfahrens für eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 353/6 der Gemarkung Affecking. Der Landkreis Kelheim beabsichtigt auf dieser Teilfläche eine Fläche für eine Erweiterung des Kreisbauhofes zu schaffen.

Durch die Änderung der Bauleitplanung soll die bauplanungsrechtliche Schaffung eines Baurechtes ermöglicht werden, ohne das eine baurechtliche Genehmigung für eine Erweiterung des Kreisbauhofes nicht erreicht werden kann. Die Erweiterung des Bauhofgeländes ist für die pflichtgemäße Erledigung der Arbeiten des Kreisbauhofes erforderlich.

Zusätzlich zu der hierfür erforderlichen Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung –Erweiterung“ ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim fortzuschreiben. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet geändert werden. Durch die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Erweiterung des Kreisbauhofes geschaffen werden. Die Fortschreibung erfolgt mittels Deckblatt Nr. 33.

Die Kosten für die Änderung der Bauleitplanung werden vom Landkreis Kelheim getragen. Mit dem Landkreis Kelheim ist diesbezüglich ein Kostenübernahmevertrag abzuschließen.

Die Planung wurde dem Gremium durch Herrn Bauer vom Stadtplanungsbüro Komplan kurz vorgestellt.

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

Die Stadt Kelheim beschließt die Aufstellung des Deckblattes Nr. 33 (Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl. Nrn. 353/6 Teilfläche der Gemarkung Affecking mit einer Gesamtfläche von ca. 2700 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Neu zu bildende südliche Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 353/6 der Gemarkung Affecking;
Im Westen: Östliche Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 356/2 und 352 der Gemarkung Affecking;
Im Süden: Nördliche Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 334 und 339 der Gemarkung Affecking;
Im Osten: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 353/10 der Gemarkung Affecking

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 33 (Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zur Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für den Bauhof des Landkreises Kelheim dargestellt.

Mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung), soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Schaffung eines Baurechtes zur Erweiterung des bestehenden Kreisbauhofes gelegt werden.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 „Heidäcker – Überarbeitung-Erweiterung“ erfolgt im Parallelverfahren.

Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB zu veranlassen. Hierbei werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes geprüft und mit der neuen Planung gegenübergestellt. Im Ergebnis ist hierbei sicherzustellen, dass in der Summe keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange hervorgerufen werden. Abschließend ist eine zusammenfassende Erklärung zu den Planungen zu fertigen.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden vom Landkreis Kelheim getragen. Mit der Planung soll das Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 beauftragt werden.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 01.03.2021 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 ging zum nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung über. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 19:50 Uhr die 4. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung