NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 7. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 17.05.2021
Beginn:	17:01 Uhr
Ende	18:10 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort:	in der Dreifachturnhalle
Gesetzliche Mitgliederzahl:	9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian	Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin
Hackelsperger, Claus	Stadtrat
Müller, Thomas	Stadtrat
Ober, Andreas	Stadtrat
Pletl jun., Josef	Stadtrat
Rank, Christian	Stadtrat
Siller, Walter	Stadtrat

Protokollführung

Schnell, Markus	Verwaltungsamtmann

Verwaltung

Schmid, Andreas	Stadtbaumeister

Stadträte (Gäste)

Birkl, Ludwig	Stadtrat
Fischer, Bernhard	Stadtrat

Ortssprecher (Gäste)

Karl, Michael	Ortssprecher Kapfelberg
Zirkl, Silvia	Ortssprecherin Staubing

Gäste

4 Gäste bis Beschluss-Nr. 198
3 Gäste bis Beschluss-Nr. 240
1 Gast von Beschuss-Nr. 190 bis 240 (Fa. Komplan, Hr. Bauer)

Abwesende Personen

--

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 03.05.2021	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 4/5 der Gemarkung Lohstadt (Lohstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Erlass einer Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen und Stellplatzsatzung GaStS)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Ausbau von 2 Wohneinheiten des bestehenden Dachgeschosses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1773/18 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlacker)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines bestehenden Kellergeschosses in eine nicht-öffentliche Tiefgarage und Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 181 u. 236/2 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Ausbau des Dachgeschosses zu einer 2. Wohneinheit mit Errichtung von zwei Dachgauben auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 43 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Wohnraums auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 947 der Gemarkung Kelheim (Mannheimer Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus an ein Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/127 der Gemarkung Affecking (Tulpenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/70 der Gemarkung Kelheimwinzer (Grundweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3"; 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
10.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);	

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3";
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

10.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Entscheidung

10.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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 Städtebau

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Entscheidung

10.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Entscheidung

10.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Entscheidung

10.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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 Kreisstraßenverwaltung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

10.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Kommunales Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

10.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

10.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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 Kreisbrandrat

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

10.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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-

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

10.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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 Regionalen Planungsverbandes Regensburg

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

10.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

10.13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

10.14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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 Industrie- und Handelskammer, Regensburg

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

10.15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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 Kabel Deutschland GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

10.16 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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 Bauernverbandes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

10.17 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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 Stadt Kelheim Abteilung Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

10.18 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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 Bayernwerk Netz GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

10.19 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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 Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

10.20 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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 Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

10.21 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“;
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Entscheidung

---

11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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

11.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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 — Vorberatung

11.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Vorberatung

11.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Naturschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Vorberatung

11.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. staatliches Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Vorberatung

11.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

11.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme der Regionalen Planungsverbandes Regensburg

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

11.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme der Stadt Kelheim Abteilung Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

11.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

11.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

11.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer, Regensburg

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Vorberatung

11.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Vorberatung

11.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3)
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Vorberatung

12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer - Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
b) Billigung für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Überschrift

12.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer - Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Kenntnisnahme

12.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Städtebau

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

12.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Immissionsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

12.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

12.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

12.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

12.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern- Höhere Landesplanung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

12.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

12.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer - Überarbeitung", durch Deckblatt Nr. 02;
Billigung für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der.7. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.01 Uhr die 7. 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 03.05.2021

Beschluss-Nr. 190

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

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

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt hiermit die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 03.05.2021.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 4/5 der Gemarkung Lohstadt (Lohstraße)

Beschluss-Nr. 191

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 4/5 der Gemarkung Lohstadt (Lohstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 „Lohstadt – Gundelshausen I" vom 23.10.2015 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Dorfgebiet (MD) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Abgrabungen / Aufschüttungen**

lt. BBP sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis zu 1,00 m zulässig, geplant sind Abgrabungen bis zu 1,50 m;

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise 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.

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

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.

Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten tragen entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim die Eigentümer.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 4/1 (Lohstraße) der Gemarkung Lohstadt an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
Erlass einer Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen und Stellplatzsatzung GaStS)

Beschluss-Nr. 192

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Erlass einer Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen und Stellplatzsatzung GaStS) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Kelheim allgemein und im Bereich der Innenstadt insbesondere bereitet seit Jahren erhebliche Schwierigkeiten und Probleme. Daher wurde die zuletzt im Jahr 2010 geänderte Stellplatzsatzung geprüft. Der Fachbereich Planen und Bauen ist der Anschauung, dass eine Anpassung an die momentane Situation und somit eine Neufassung der Stellplatzsatzung notwendig ist.

Die Stellplatzsatzung stellt einerseits ein Instrument dar um die Straßen vom ruhenden Verkehr zu entlasten, andererseits könnte eine Stellplatzsatzung auch ein Impulsgeber sein um die Innenstadt für Gewerbeansiedlungen wieder interessanter werden zu lassen. Diese beiden Komponenten hat der Fachbereich Planen und Bauen versucht in der neuen Stellplatzsatzung zu vereinen.

Die bisher festgesetzten Richtzahlen, Ablösebeträge und die Aufteilung der Zonen werden geändert.

Im Gegensatz zur bisherigen Stellplatzsatzung wird sich der Geltungsbereich nur noch auf 2 Zonen beschränken (vorher 3 Zonen). Die Zone 1 bezieht sich auf die Innenstadt. Dieser Bereich ist durch einen beiliegenden Plan klar definiert. Das restliche Stadtgebiet und die übrigen Ortsteile stellen Zone 2 dar.

Gemäß Art. 47 Abs. 4 BayBO verpflichtet sich die Gemeinde den Geldbetrag für die Ablösung notwendiger Stellplätze zweckgebunden für

- die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen
- sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs

zu verwenden.

Die Stadt kann durch Satzung im eigenen Wirkungskreis die Stellplatzsatzung als örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 BayBO erlassen.

Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet, einschließlich aller Ortsteile, soweit sich nicht aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes etwas anderes ergibt.

Die neue Stellplatzsatzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Zugleich tritt die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom 29.07.2010 außer Kraft.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt folgende:

S a t z u n g

über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung-GaStS)

Die Stadt Kelheim erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-l) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. s. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) folgende

Satzung

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet, einschließlich aller Ortsteile, soweit sich nicht aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes etwas anderes ergibt.
Die Satzung gilt für Garagen und Stellplätze (Art. 47 BayBO, Art. 2 Abs. 8 BayBO), deren Nachweis gemäß der Bayerische Bauordnung erforderlich ist, soweit nicht in Bebauungsplänen Sonderregelungen bestehen.

§ 2

Stellplätze und Garagen

1. Zahl der Stellplätze und besondere Bestimmungen

1.1 Die Anzahl der auf Grund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplatze für Kraftfahrzeuge ist nach den in der Anlage 1 festgelegten Richtzahlen zu berechnen.

1.2 Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen
oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksich-

tigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

1.3 Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende
Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

1.4 Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

1.5 Werden bauliche oder andere Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Anzahl und Größe der Stellplätze richten sich nach der Art der vorhandenen und zu erwartenden Benutzer und Besucher der Anlagen.

1.6 Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Abrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

1.7 Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

2. Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

2.1 Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit
sie durch Tiefgaragenplätze nachgewiesen sind, sind Hinweisschilder aufzustellen.

2.2 Stellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.

2.3 Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

2.4 Es ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkws sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

§3

Herstellung und Ablösung

1. Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch
   1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück

2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder

3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplatze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).

2. Die Höhe der Ablösebeiträge bemisst sich für die

	Beherbergung, Wohnen, Büro u. Verwaltung	/	**Sonstiges**
Zone 1 (Innenstadt siehe Anlage Plan)	7.000,00 €		2.000,00 €
Zone 2 (restl. Stadtgebiet und alle Ortsteile)	5.000,00 €		5.000,00 €

3. Die Zoneneinteilung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan, der als Anlage 2 Bestandteil der Satzung ist.

§4

Ablösebetrag

Nach Art. 47 BayBO herzustellende Garagen und Stellplätze können nach Maßgabe des Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO bei Vorhaben

- in der Zone 1 mit 7.000,-- bzw. 2.000,--EURO und
- in der Zone 2 mit 5.000,-- bzw. 5.000,-- EURO abgelöst werden.

Der jeweilige Ablösebetrag wird durch Multiplikation des vorstehenden Ablösebetrages mit der nach § 2 ermittelten Stellplatzzahl errechnet.

Die Gemeinde verpflichtet sich den Geldbetrag für die Ablösung notwendiger Stellplätze zweckgebunden gemäß Art. 47 Abs. 4 BayBO zu verwenden.

§5

Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Kelheim erteilt werden. Über Abweichungen bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Stadt Kelheim (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

§6

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 1-3 verstößt.

§7

Inkrafttreten

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom 29.07.2010 außer Kraft.

Kelheim, den

Schweiger Erster Bürgermeister

Anlage 1 zur Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)

Richtzahlenliste

Nr.	Verkehrsquelle	Stellplatzzahl (ST) incl. Besucherstellplätze	
		Zone 1 / Innenstadt	**Zone 2 / restl. Stadtgebiet und Ortsteile**
1.0	**Wohngebäude**		
1.1	Einfamilienhäuser je Einliegerwohnung	2,0 St / Haus 1,0 St	2,0 St / Haus 1,0 St
1.2.1	Mehrfamilienhäuser je Wohnung		
	bis 40 m²	1,75 St	1,75 St
	ab 40 m²	2,25 St	2,25 St
1.2.2	Mehrfamilienhäuser im sozialen Wohnungsbau		
	bis 40 m²	1,25 St	1,25 St
	ab 40 m²	1,75 St	1,75 St
1.3	altersgerechte Wohnungen		
	bis 40 m²	1,75 St	1,75 St
	ab 40 m²	2,25 St	2,25 St
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	2,0 St / WE	2,0 St / WE
1.5	Kinder- und Jugendheime	1 St je 10 Betten jedoch min. 3 St	1 St je 10 Betten jedoch min. 3 St
1.6	Studentenwohnheime	1 St / 2 Betten	1 St / 2 Betten

1.7	Wohnheim für Pflege-personal	1 St / 2 Betten	1 St / 2 Betten
1.8	Arbeitnehmerwohnheim Boardinghouse	1 St / 2 Betten	1 St / 2 Betten
1.9	Senioren-u. Behindertenheim Haus für Betreutes Wohnen	1,25 St / 4 Betten	1,25 St / 4 Betten

2.0 Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräume

2.1	Büro- u. Verwaltungsräume	1 St / 35 m² je Hauptnutzfläche	1,25 St / 35 m² je Hauptnutzfläche
2.2	Räume mit erheblichen - Besucherverkehr (Arztpraxen, Banken, Schalter-, Abfertigungs- und Beratungsräume usw.)	1 St / 25 m² Hauptnutzfläche	1,75 St / 25 m² Hauptnutzfläche

3.0 Verkaufsstätten

3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 St / 40 m² Verkaufsnutzfläche	1,25 St / 40 m² Verkaufsnutzfläche
3.2	Einkaufszentren, Verbraucher-märkte, Fachmärkte, SB-Warenhäuser, Lebensmittel-discount	1 St / 20 m² Verkaufsnutzfläche	1,25 St / 20 m² Verkaufsnutzfläche

4.0 Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen

4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehr-zweckhallen)	1,0 St / 5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungs-stätten (z.B. Kino, Schul-auen, Vortragssäle usw.)	1,0 St / 5 Sitzplätze
4.3	Gemeindekirchen	1,0 St / 25 Sitzplätze
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1,0 St / 15 Sitzplätze

5.0 Sportstätten

5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze	1,0 St / 250 m²
5.2	Sportplatz mit Tribüne, Stadion	1,0 St / 250 m²
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1,0 St / 50 m²
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätze	1,0 St / 50 m²
5.5	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4,0 St / Spielfeld
5.6	Tennisplätze mit Besucherplätze	4,0 St / Spielfeld 1,0 St /10 Besucherplätze
5.7	Freibäder	1,0 St / 200 m²
5.8	Hallenbad ohne Besucherplätze	1,0 St / 7 Kleiderablagen
5.9	Hallenbad mit Besucherplätze	1,0 St / 7 Kleiderablagen 1,0 St / 10 Besucherplätze
5.10	Minigolfplatz	10,0 St / Minigolfanlage
5.11	Kegel- u. Bowling bahn	4,0 St / Bahn
5.12	Bootshäuser u. Bootsliegeplätze	1,0 St / 2 Boote

6.0 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

6.1	Gaststätten fläche (netto) jedoch mindestens 5 St	1,0 St / 10 m² Gastraum-Gastraumfläche (netto) jedoch mind. 5 St	1,25 St / 10 m²
6.2	Gaststätten mit Biergärten bzw. sonstigen Freischankflächen	1,0 St / 10 m² Gastraum fläche (netto) jedoch 1 weiterer St / 20 m² Freischankfläche soweit diese die Nettogastraumfläche übersteigt	1,25 St / 10 m² Gastraum fläche (netto) jedoch 1 weiterer St / 20 m² Freischankfläche soweit diese die Nettogastraumfläche übersteigt
6.3	Biergarten bzw. Freischankfläche	1,0 St / 20 m²	1,25 St / 20 m²
6.4	Hotels, Pensionen u.	1,0 St / 2 Betten	1,0 St / 2 Betten

	sonstige Beherbergungsbetriebe (z.B. Ferienwohnungen)		
6.5	Jugendherbergen	1,0 St / 4 Betten	1,0 St / 4 Betten#
6.6	Jugendfreizeitheim und dergleichen	1,0 St / 15 Plätze	1,0 St / 15 Plätze

7.0 Krankenanstalten

7.1	Universitätskliniken	1,0 St / 3 Betten
7.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1,0 St / 3 Betten
7.3	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1,0 St / 4 Betten
7.4	Sanatorien, Kuranstalten Anstalten f. langfristig Erkrankte	1,0 St / 3 Betten
7.5	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1,0 St / 5 Betten

8.0 Schulen, Einrichtungen für Jugendförderung

8.1	Grundschulen, Haupt- u. Mittelschulen, Sondervolksschulen	1,2 St / Klasse
8.2	sonstige allgemein bildende Schulen	0,5 St / Schüler
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1,0 St / 15 Schüler
8.4	Fachhochschulen, Fach- u. Berufsoberschulen, Berufsschulen	1,0 St / 3 Schüler
8.5	Gymnasium	2,0 St / Klasse
8.6	Kindergärten, Kindertagesstätten u. ä.	2,0 St / 25 Kinder
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und ähnliches	2,0 St / 10 Auszubildende

9.0 Gewerbliche Anlagen

9.1	Handwerks- und Industriebetriebe		1,25 St / 2 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze		1,25 St / 2 Beschäftigte
9.3	Ausstellungs- und Verkaufsplätze		1,5 St / 90 m² Nutzfläche
9.4	Kraftfahrzeugwerkstätten		6,0 St / Wartungs- oder Reparaturstand
9.5	Tankstellen mit Pflegestellen		1,0 St / Pflegeplatz
9.6	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen		1,0 St / Waschanlage
9.7	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung		1,0 St / Waschplatz

10.0 Vergnügungsstätten

10.1	Spielhallen u. Spielotheken		2,0 St / 10 m² Nettoplatzfläche
10.2	Diskotheken		2,0 St / 10 m² Nettonutzfläche

11.0 Verschiedenes

11.1	Fitnesscenter		1,0 St / 20 m² Nettonutzfläche
11.2	Kleingartenanlagen		1,0 St / Kleingarten
11.3	Friedhöfe		1,0 St / 1.500 m² jedoch mind. 20
11.4	Videotheken oder ähnliches	1 St / 30 m² Nettonutzfläche	1,25 St / 30 m² Nettonutzfläche

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	**Antrag auf Baugenehmigung auf Ausbau von 2 Wohneinheiten des bestehenden Dachgeschosses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1773/18 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlacker)**
	Beschluss-Nr. 193
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Ausbau von 2 Wohneinheiten des bestehenden Dachgeschosses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1773/18 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlacker) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kastlacker" vom 10.05.1990 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (WA) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben würde der Festsetzung des Bebauungsplanes widersprechen:

- **Überschreitung Maß der baulichen Nutzung**
  lt. BBP ist das Maß der baulichen Nutzung auf E + 1 beschränkt, geplant ist E + 1 + DG;

Der im Plan eingezeichnete vorgebaute Holzbalkon existiert bereits, die Kubatur des bereits bestehenden Hauses blieb unverändert, lediglich gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 d BayBO genehmigungsfreie Dachliegefenster würden eingebaut.

Gemäß der Zielvorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen vorhandene Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Re-Aktivierung und / oder bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Eine Bebauung, wie geplant, auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1773/18 der Gemarkung Kelheim würde zwar dem Bebauungsplan widersprechen, aber es würde ganz den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsprechen und mehr Wohnraum schaffen ohne wertvollen Grund zu vergeuden.
Im § 1 BauGB Abs. 5 wird schon darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.
„Wir müssen Bauherren unterstützen und nicht behindern. Wir brauchen Wohnraum mehr denn je." Das hat der Innen- und ehemalige Bauminister Joachim Herrmann beim Bayerischen Immobilientag in Nürnberg betont.

Ein Stellplatzproblem gibt es aufgrund der Mehrung der Wohneinheiten nicht. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für eine Wohnung mit einer Fläche von 40 m² bis 120 m² 1,5 Stellplätze, ab 120 m² sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Folglich müssen für die Wohnungen im EG und OG 4 Stellplätze und für die beiden Wohnungen im DG 3 Stellplätze errichtet werden. Auf dem Baugrundstück können lt. beiliegenden Plan 7 Stellplätze nachgewiesen werden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

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

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

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerzuteilung erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1779/12 (Starenstraße) und 1777/1 (Am Kastlacker) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5	**Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines bestehenden Kellergeschosses in eine nicht-öffentliche Tiefgarage und Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 181 u. 236/2 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße)**
	Beschluss-Nr. 194
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines bestehenden Kellergeschosses in eine nicht-öffentliche Tiefgarage und Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 181 u. 236/2 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße) 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 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.

Die Tiefgarage und die geplante Tiefgaragenabfahrt liegen im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und befinden 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 befindet sich in direkter Nachbarschaft das Baudenkmal Ludwigstraße 7. Es handelt sich hierbei um ein Bürgerhaus mit zweigeschossigen Satteldachausbau in Jura-Bauweise mit einem eingeschossigem Konsolerker. Der Kern des Gebäudes ist auf das 17. Jahrhundert zu datieren.
Aus vorgenannten Gründen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Bereits am 22.06.2020 konnte sich der Bauausschuss der Stadt Kelheim bei einem Termin vor Ort ein Bild von einer geplanten Nutzungsänderung und von der zukünftigen Entwicklung des gesamten Weissmüller Areals machen. Bei dem vorliegenden Antrag handelt es sich um eine neue Variante eines Lösungsansatzes der Bauherrin um der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim gerecht zu werden. Perspektivisch ist geplant die neue Tiefgarage (Bauabschnitt 1) um eine weitere Tiefgarage und somit um eine zweistellige Anzahl von Stellplätzen zu erweitern. Außerdem wird bereits mit vorliegendem Antrag eine Skizze eingereicht die darlegt, wie die zukünftige Ansicht der Ludwigstraße im Bereich der Hausnummer 5, durch die Überbauung der neu entstehenden Tiefgaragenzufahrt, gestaltet werden soll. Die Bauherrin beabsichtigt den dafür notwendigen Bauantrag in der 2. Jahreshälfte einzureichen.

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Denkmalschutz, Brandschutz) 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. § 4a

BauNVO in einem besonderen Wohngebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das geplante Gebäude ist Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich eines Bodendenkmals sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Baudenkmal. 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 den Bauherren auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6 **Antrag auf Baugenehmigung auf Ausbau des Dachgeschosses zu einer 2. Wohneinheit mit Errichtung von zwei Dachgauben auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 43 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße)**

Beschluss-Nr. 195

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Ausbau des Dachgeschosses zu einer 2. Wohneinheit mit Errichtung von zwei Dachgauben auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 43 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

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

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das geplante Bauvorhaben 4 Stellplätze nachzuweisen.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet (MD) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 84/3 (Pater-Josef-Straße), Fl. Nr. 84/4 (Alte Dorfstraße) und Fl. Nr. 48/13 (Verbindungsweg zwischen beiden vorgenannten Straßen) der Gemarkung Weltenburg 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 Anbau eines Wohnraums auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 947 der Gemarkung Kelheim (Mannheimer Straße)**
	Beschluss-Nr. 196
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Wohnraums auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 947 der Gemarkung Kelheim (Mannheimer Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West" vom 15.09.1965 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Überschreitung der Baugrenze**
  der geplante Anbau liegt außerhalb der Baugrenze;

- **Dachform u. -neigung**
  lt. BBP ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 23° bis 28° festgesetzt, geplant ist ein Pultdach mit einer Neigung von 15°;

- **Dachdeckung**
  lt. BBP ist das Dach mit roten oder dunkelbraunen Pfannen einzudecken, geplant ist eine Dachdeckung mit Biber anthrazith;

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

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

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei Errichtung des 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.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerzuteilung erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1000/14 und Fl. Nr. 2164/20 der Gemarkung Kelheim (Mannheimer Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 8	**Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus an ein Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/127 der Gemarkung Affecking (Tulpenstraße)**
	Beschluss-Nr. 197
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus an ein Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/127 der Gemarkung Affecking (Tulpenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Allgemeinen Wohngebiet (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 Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

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

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 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 Daches auf dem Gebäude ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge usw. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 546/109 (Dahlienstraße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 9 **Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/70 der Gemarkung Kelheimwinzer (Grundweg)**

Beschluss-Nr. 198

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/70 der Gemarkung Kelheimwinzer (Grundweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Auf der Röte" vom 09.08.1994 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Dachneigung**
  laut BBP ist eine Dachneigung von 36° - 42° zulässig, geplant ist die Errichtung eines Pultdaches mit einer Dachneigung von 7°;

- **Dachform Anbau**
  lt. BBP ist als Dachform ein Satteldach zu errichten, geplant ist ein Pultdach;

- **Dachdeckung**
  lt. BBP sind rote Pfannen oder Biberschwanz als Dachdeckung zu verwenden, geplant ist Glas als Deckmaterial zu verwenden;

- **Überschreitung der Baugrenze**
  der Anbau rückt an der nördlichen Grenze geringfügig aus dem Baufenster;

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB 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.

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

Die Bauwerberin wird auf den Grünordnungsplan und die darin festgelegte Pflanzungsbindung hingewiesen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 348/107 (Grundweg) und 348/106 (Spielplatz) der Gemarkung Kelheimwinzer an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3";** **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 **Überschrift** **Dafür: 0 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3";
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. 199

Kenntnisnahme:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" vom 09.03.2020 mit Begründung vom 09.03.2020 lag in der Zeit vom 22.06.2020 bis 22.07.2020 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. 123 „Griesfeld 3" vom 09.03.2020 mit Begründung vom 09.03.2020 wurde mit Bekanntmachung vom 29.05.2020 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 02.06.2020 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. 123 „Griesfeld 3" jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 29.05.2020 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 31 fortgeschrieben.

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

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

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
2. Bund Naturschutz Kreisgruppe Kelheim
3. Deutsche Post AG
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
5. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
6. Handwerkskammer

7. Stadtwerke Kelheim
8. Landratsamt Kelheim –Abt. Wasserrecht
9. Stadt Kelheim –Bauverwaltung
10. Stadt Kelheim -Hochbau/Tiefbau
11. Markt Bad Abbach
12. Markt Langquaid
13. Landesbund für Vogelschutz

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. Gesundheitswesen
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
5. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
6. Stadt Abensberg
7. Gemeinde Hausen
8. Gemeinde Ihrlerstein
9. Stadt Neustadt a. d. Donau
10. Gemeinde Saal a. d. Donau

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme mit Einwendungen und Hinweise abgegeben:
1. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
6. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
7. Landratsamt Kelheim – Abt. staatliches Abfallrecht
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
9. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
10. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
11. Wasserwirtschaftsamt Landshut
12. Bayerisches Landesamt für Umwelt
13. IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim
14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
15. Bayerischer Bauernverband
16. Stadt Kelheim, Öffentliche Sicherheit und Ordnung
17. Bayernwerk Netz GmbH
18. Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe
19. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:
Während der Auslegungszeit haben keine Bürger Planeinsicht genommen. Anregungen wurden von keinem Bürger eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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. 200

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.07.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Geplant sind ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet entlang der Gundelshausener Straße auf zuvor als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen.
Von Seiten der Anwohner des bereits vorhandenen deutlich weiter entfernten Allgemeinen Wohngebietes liegen Lärmbeschwerden gegenüber dem Gasthof Kellner vor. Durch die geplante weiter heranrückende Wohnbebauung wird dieser Konflikt weiter verschärft. Im beiliegenden Schallgutachten des Ingenieurbüros Kottermair 6815.1/2020-AS werden die im hinteren Gebäude „Großer Feststadl" stattfindenden Veranstaltungen nicht als Schallquelle berücksichtigt. Diese aus mehreren Hundert Teilnehmern, Livemusik bei geöffneten Toren und sich auch im freien aufhaltenden Teilnehmern bestehenden Veranstaltungen stellen eine zusätzliche erhebliche Schallquelle dar, durch welche weitere bzw. gravierende Überschreitungen der TA Lärm zu erwarten sind. Mit den bereits vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen sind die Möglichkeiten zum Schallschutz der geplanten Wohnbebauung bereits ausgeschöpft, sodass weitere Belastungen, die noch berücksichtigt werden müssen, kaum zu kompensierende Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte herbeiführen.
Da die Neuausweisung der geplanten Wohnbauflächen den bestehenden Gewerbebetrieb einschränken wird und zudem bei der geplanten Wohnbebauung mit Überschreitungen der Lärmrichtwerte der TA Lärm zu rechnen ist, kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

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

Die Fachstelle sagt aus, dass bei der den Verfahrensunterlagen beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH die hinteren Gebäude, sprich der Große Feststadl bzw. die dort stattfindenden Veranstaltungen nicht als Schallquelle berücksichtigt werden und hier gravierende Überschreitungen der TA Lärm zu erwarten sind und somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht der Planung so nicht zustimmen kann. Zwischenzeitlich führt das Ingenieurbüro Kottermair einen Abstimmungsprozess auch mit der Fachstelle Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz durch. So findet nun in Ergänzung zu den bereits getätigten Erhebungen eine exakte Berücksichtigung und Festlegung der in der Stellungnahme angesprochenen seltenen Ereignisse statt. Diese beziehen sich auf die Nutzung des rückwärtig des Gasthaus liegenden Feststadls für Festivitäten. Der Abstimmungsprozess hat eine Überarbeitung des Gutachtens zur Folge mit entsprechender Anpassung der Empfehlungen, welche für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ausschlaggebend sind. So ergeben sich mitunter redaktionelle Anpassungen und auch Ergänzungen an den Festsetzungen durch Text, der Hinweise durch Text sowie der Planzeichen durch Text.
Speziell der Punkt Seltenes Ereignis, aufgeführt unter Anlagenlärm, soll im Zuge der sachgerechten Abwägung der Stellungnahme nun erläutert werden. So ist nun klar getrennt unter welchen Voraussetzungen der Stadl im täglichen Betrieb genutzt werden darf und ab wann es sich, wie folgt, um ein seltenes Ereignis handelt. Klar abgestimmt und dokumentiert ist, dass an maximal 10 Tagen im Jahr nach TA Lärm ein seltenes Ereignis z.B. ein Weinfest o.ä. zulässig ist. Für die Berechnungen hierzu werden bis zu 250 Personen berücksichtigt. Bereits aktuell ist eine Nachtnutzung des Stadls, auch als seltenes Ereignis, unzulässig. Bei einer Nutzung innerhalb des Stadls während der Tagzeit von 10:00 Uhr bis maximal 21:30 Uhr können im Bestand die Beurteilungspegel für seltene Ereignisse eingehalten werden. Im Bereich der geplanten WA- und MI Bebauung errechnen sich mit dieser Nutzung an der Ostseite der Gebäude Überschreitungen der WA-Werte.

Bei Beachtung der im Rahmen der Untersuchung und des Abstimmungsprozesses des Ingenieurbüros erarbeiteten Voraussetzungen in Form von Vorschlägen für die Festsetzungen durch Text, der Hinweise durch Text sowie entsprechender Ausformulierung und Erläuterung für die Begründung bestehen gegen das geplante Vorhaben jedoch aus lärmschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Die vorgenannten Vorschläge sind vollumfassend in den Festsetzungen durch Text, den Hinweisen durch Text sowie in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan redaktionell anzupassen und zu ergänzen.

Die bisherigen Festsetzungen durch Text werden bei der Überarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens mitunter redaktionell angepasst und ergänzt und werden demnach zur Dokumentation vollumfassend nachfolgend aufgeführt:

<u>Allgemein</u>

- Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkantenhöhe liegt im WA 2 bei den Gebäuden „Haus 1-Haus 4" bei 350,8 m ü. NN, bei den Gebäuden „Haus 5 - Haus 7" bei 349,3 m ü. NN. Die Gebäude im WA 2 müssen mindestens im Rohbau fertiggestellt sein, bevor die Gebäude im WA 1 bezogen werden dürfen.
- Im WA 2 sind im 2. Oberschoss an der Ostseite Lärmschutzwände, Mauern o.ä. in Geschosshöhe lückenlos geschlossen zwischen den Gebäuden „Haus 1-2", „Haus 2-3", „Haus 3-4", „Haus 5-6" und „Haus 6-7" zu errichten. Bei den Gebäuden „Haus 1" und „Haus 5" ist dies auch im 2. OG entlang der Südseite lückenlos im Anschluss an das Gebäude fortzuführen (Lärmschutzwände, Mauern o.ä.).
- Im Mischgebiet sind sämtliche Straßen und Fahrwege zu asphaltieren.
- Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in bauli-

chen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.
- Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt. Die Außenbauteile der im Sinne der DIN 4109:2016-07 schutzbedürftigen Räume, müssen dabei abhängig von der Raumart (Wohnung, Büroräume usw.) und den jeweiligen Lärmpegelbereichen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-1:2016-07 erfüllen.

Anlagenlärm:
- An der Ostseite der beiden Gebäudeblöcke „Haus 1-4" und „Haus 5-7" im WA 2 sowie an der Südseite „Haus 1", Nordseite „Haus 4" und Südseite „Haus 5" dürfen keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen. Demnach sind keine öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau" zulässig. Hierzu ist eine entsprechende Grundrissgestaltung zwingend erforderlich.
- Im Bereich der Gebäude „Haus 14-15" und „Haus 16-17" dürfen an der Ostseite oberhalb II (E+I) keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen.

Bauliche Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm:
- Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) tags und/oder nachts liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV tags und/oder nachts eingehalten sind, belüftet werden können. Im WA-Gebiet sind dies tagsüber/nachts 59/49 dB(A) und im MI-Gebiet 64/54 dB(A). Für reine Büronutzungen können die Tagwerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden.
- Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen.

Passive Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm:
- Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Nachweis nach DIN 4109:2016-07 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):
- Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau" zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass sowohl die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig

vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten, als auch die Anforderungen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet sind. Die DIN 4109-1:2016-07 ist in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt.

Im Weiteren ergibt sich ergänzend folgende Anpassung und Ergänzung der bisherigen Erläuterung zum Schallschutz in der Begrünung:

- Um die bestehenden gewerblichen Nutzungen nicht weitergehend einzuschränken, dürfen im WA 2 an der Ostseite der Gebäude „Haus 1-7“, der Südseite „Haus 1“, der Nordseite „Haus 4“ und der Südseite „Haus 5“ keine Immissionsorte nach TA Lärm (öffenbare Fenster von im Sinne der DIN 4109:2016-07 schützenswerten Räumen) entstehen; ebenso an der Ostseite in einem möglichen Dachgeschoss oberhalb II beim „Haus 14-15“ „Haus 16-17“. Die Gebäude im WA 2 „Haus 1-4“ und „Haus 5-7“ müssen mindestens im Rohbau fertiggestellt sein, bevor die Gebäude im WA 1 bezogen werden dürfen, weil sonst aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 die gewerbliche Nutzung weitergehend eingeschränkt würde.

Hinsichtlich der Hinweise durch Text bleibt die Formulierung gleichlautend.

Das überarbeitete Schalltechnische Gutachten wird den Unterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan vollumfassend beigelegt und ist als Bestandteil zu betrachten.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3“;
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 Städtebau

Beschluss-Nr. 201

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.07.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:
Grundsätzlich besteht seitens des Städtebaus mit der oben genannten Bebauungsplanaufstellung Einverständnis.

Folgende Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:
Der kleine Ort Lohstadt im Gemeindebereich der Stadt Kelheim ist durch eine ländliche Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. In der Vergangenheit wurde eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gundelshausener Straße durch die Bebauungspläne „Zum Gries" verträglich gelenkt. Ein wesentlicher Grundzug in den bisherigen Planungen war eine maßvolle städtebauliche Entwicklung, umgesetzt durch Einzelgebäude mit einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. Rechteckige Baukörper mit geneigten Satteldächern spiegeln bis heute die Bautradition in Lohstadt wider.
Im vorliegenden Bebauungsplan wird die vorhandene Bautradition im Wohngebiet 1 und im Mischgebiet 2 wiederaufgenommen. Im WA 2 und im MI 1 ist eine Bebauung mit drei Normalgeschossen (teilweise zurückversetzt) möglich. In Kombination mit den zulässigen Geländeveränderungen können Wandflächen mit über 9 m Höhe entstehen. Diese dreigeschossige Bebauung würde in Zukunft das gewachsene Umfeld stören und zu städtebaulichen Spannungen führen. Die dreigeschossige Bebauung würde zu Bezugsfällen führen, die außerhalb von Bebauungsplangebieten entlang der Gundelshausener Straße ebenfalls eine dreigeschossige Bauweise ermöglicht.
Die beabsichtigte Festsetzung des dritten Geschosses als Dachgeschoss im WA 2 widerspricht der Festsetzung Flachdach. Aus städtebaulicher Sicht ist eine maximale Bebauung im WA 2 und MI 1 mit zwei Normalgeschossen und einem tatsächlichen Dachgeschoss (mit Satteldach und niedrigem Kniestock) tolerierbar.

Zu Nr. 2.1:
Für das WA 2 wird eine maximale GRZ von 0,5 festgesetzt. Nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt die zulässige Obergrenze im Wohngebiet 0,4.

Zu Nr. 4.2:
Die Anordnung der Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung können nur im Ganzen angeordnet werden. Die einzelne Herausnahme von Regelungen führt zu Auslegungsfragen bei den Planern.

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 grundsätzlich mit der Bebauungsplanaufstellung Einverständnis besteht.
In Bezug auf die von der Fachstelle angemerkten städtebaulichen Aussagen und damit verbundenen Einwänden ergeht aus Sicht der Stadt Kelheim folgende Würdigung:

Höhenentwicklung/ Ortsbild:
Mit der im WA 2 getroffenen baulichen Entwicklung, wird in Ergänzung zu erforderlichen schallschützenden Maßnahmen im östlich angrenzenden Mischgebiet, eine schallabschirmende Bauweise berücksichtigt. Diese ermöglicht in flächensparender Bebauung eine bauliche Eigenabschirmung für das geplante Wohngebiet. Aus diesem Grund wurde hier eine bauliche Struktur definiert, die neben der Nutzung von 2 Normalgeschossen, auch zusätzlich ein 3. Vollgeschoss als Dachgeschoss ermöglicht.

Die Höhenentwicklung ist hier auf max. 8,50 m Wandhöhe begrenzt. Eine Höhe von mehr als 9m, wie von der Fachstelle angesprochen, ist jedoch nicht zu befürchten.
Um die bauliche Struktur in diesem Bereich mehr der vorhandenen Struktur des Siedlungsgebietes anzugleichen, wird im Zuge des weiteren Verfahrens die Dachlandschaft ausschließlich für eine Satteldachausbildung zugelassen. Die Festsetzungen werden diesbezüglich entsprechend geändert.
Die gesamte Höhenentwicklung einschließlich der Zulässigkeit eines 3. Vollgeschosses als Dachgeschoss bleibt jedoch bestehen. Die Stadt Kelheim sieht hier aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten durchaus die Notwendigkeit, entsprechende bauliche Abweichungen zuzulassen, ohne dass dies grundsätzliche negative Auswirkungen auf die gesamte Ortschaft auslöst.
Die Anforderungen sind hier, wie eingangs beschrieben, vornehmlich in Kombination und Erfordernis mit dem Lärmimmissionsschutz zu verstehen und es bedarf daher einer abweichenden Regelung.
Im Ergebnis sieht die Stadt Kelheim das Vorhaben in dieser Form durchaus städtebaulich noch vertretbar und sieht die Entwicklung nicht derart kritisch. Die planerischen Zielsetzungen werden daher von der Stadt entsprechend aufrechterhalten.

Festgesetzte Grundfläche (GRZ):
Aufgrund der festgesetzten baulichen Dichte ist es erforderlich, die Obergrenze der bebaubaren Grundfläche gemäß BauNVO von 0,4 auf 0,5 zu erhöhen. Dies ist auf Ebene eines bauplanungsrechtlichen Verfahrens durchaus möglich und wird in der Planung noch städtebaulich entsprechend begründet.

Abstandsflächen:
Die Abstandsflächenregelung hat sich durch die Novellierung der bayerischen Bauordnung zu Beginn diesen Jahres grundsätzlich geändert und eine deutliche Reduzierung gegenüber der bisherigen Regelung hervorgerufen. Um hier keine Diskrepanzen mit der aktuellen Regelung hervorzurufen, wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Abstandsflächenregelung im Bebauungsplan definiert, dass sich die Abstandsflächen analog der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zu orientieren haben.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht

Beschluss-Nr. 202

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.07.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Von Seiten des Sachgebietes 41 –Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken, jedoch sollte bezüglich der Abstandsflächen in den Festsetzungen und in der Begründung nachgebessert werden. Ebenso fehlt eine städtebauliche Begründung, warum die in der BauNVO § 17 Abs. 1 angegebene Obergrenze von 0,4 im WA 2 überschritten wird.

Abstandsflächen (Zif.4.2):
Die Festsetzung der Abstandsflächen für Hauptgebäude nur Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuordnen, ist unklar und nicht korrekt formuliert.

Für Zubehöranlagen ist eine Grenzbebauung zulässig. Hier gilt abweichend von der Bayerischen Bauordnung die überbaubare Grundstücksfläche und zulässige Wandhöhe. Diese ist mit 3,50 m ab FFOK festgesetzt. Die Wandhöhe an der Grenze könnte bis zu 4 m betragen (Ziffer 2.4) und abhängig vom Gelände auch noch mehr. In der Begründung gehört abgearbeitet, warum es vertretbar ist, dass Grundstücksnachbarn in ihr Recht auf Einhaltung der Abstandsflächen so weit eingeschränkt werden sollen.

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 grundsätzlich gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.
Zu den vorgebrachten Anmerkungen und Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Abstandsflächen:
Die Abstandsflächenregelung hat sich durch die Novellierung der bayerischen Bauordnung zu Beginn diesen Jahres grundsätzlich geändert und eine deutliche Reduzierung gegenüber der bisherigen Regelung hervorgerufen. Um hier keine Diskrepanzen mit der aktuellen Regelung hervorzurufen, wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Abstandsflächenregelung im Bebauungsplan definiert, dass sich die Abstandsflächen analog der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zu orientieren haben.

Festgesetzte Grundfläche (GRZ):
Aufgrund der festgesetzten baulichen Dichte ist es erforderlich, die Obergrenze der bebaubaren Grundfläche gemäß BauNVO von 0,4 auf 0,5 zu erhöhen. Dies ist auf Ebene eines bauplanungsrechtlichen Verfahrens durchaus möglich und wird in der Planung noch städtebaulich entsprechend begründet.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz

Beschluss-Nr. 203

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.07.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Wir bitten jedoch, folgende Hinweise und Anmerkungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Grünordnung:
- Die Erweiterungsflächen des Gaststättenbetriebs bilden zukünftig den neuen Übergangsbereich des Ortes in die freie Landschaft. Aus fachlicher Sicht sollte die bisher im Bereich der Stellplätze geplante Ortsrandeingrünung zur Gundelshausener Straße fortgesetzt werden. Vorstellbar ist hier z. B. eine lockere Überstellung des Straßenbegleitgrüns mit Einzelbäumen.
- Zur Förderung der Artenvielfalt in der Landschaft wird vorgeschlagen, auch beim Straßenbegleitgrün ein möglichst naturnahe Saatgutmischung zu verwenden.

Eingriffsregelung – interne Ausgleichsfläche:
- Grundsätzlich können positive Wirkungen der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf der internen Ausgleichsflächen nicht gleichzeitig als Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Kompensationsfaktors innerhalb der gewählten Kompensationsfaktorspanne herangezogen werden.
- Die zur Erreichung des Entwicklungsziels „Artenreiches Extensivgrünland" konkret erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind festzulegen.
- Zur Verbesserung der ökologischen Wirksamkeit sind die im Bereich der Ausgleichsfläche festgesetzten Hecken als dreireihige Pflanzung (Mindestbreite der

Hecke fünf Meter; Anteil Heister ca. 10 %) vorzusehen. Im Bereich des Parkplatzes sind alternativ auch Gehölzgruppen vorstellbar.
- Es ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden.
- Soweit es sich beim geplanten Rückhaltebecken um ein technisch notwendiges Bauwerk handelt, dass dauerhaft entsprechende wasserwirtschaftliche Anforderungen erfüllen und in regelmäßigen Abständen unterhalten werden muss, ist eine Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme aus fachlicher Sicht nicht möglich. Als Ausgleich anrechenbar sind Aufwertungsmaßnahmen, die den ökologischen Ausgangszustand einer Fläche naturschutzfachlich sinnvoll verbessern (Entwicklungsziel).

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 grundsätzlich gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.

Bezüglich der von der Fachstelle angemerkten Hinweise und Anmerkungen werden die Festsetzungen und Hinweise im B-Plan wie folgt überarbeitet und angepasst.

Zu Grünordnung:
- Die seitens der Fachstelle angeregte lockere Überstellung des Straßenbegleitgrüns mit Einzelbäumen im Bereich der Erweiterungsfläche der Gaststätte im Sinne eines Übergangsbereiches des Ortes in die freie Landschaft kann aufgrund der beengten Verhältnisse an der Stelle nicht realisiert werden. Diese Bemessung ergibt sich aus dem Vorhalten verkehrstauglicher Fahrgassen sowie dem Nachweis eines entsprechenden Stellplatzbedarfes. Um die Nachbarschaftsrechte und Grenzabstände zur östlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht zu verletzen wird in der Planung an der Stelle auf Einzelgehölze verzichtet. Weiter nördlich der Erweiterungsfläche wird der Grünstreifen verbreitet und mit einer dichten Baum-/ Strauchhecke mit Verwendung von Heistern und Sträuchern versehen. Die Hecke kann dann im Weiteren entsprechend gepflegt werden, so dass sich durch eine Verschattung keine Nachteile für das östlich gelegene Grundstück ergeben. Unterm Strich verfolgt die Planungsidee an der Stelle jedoch das gleiche, von der Fachstelle angestrebte Ziel den neuen Ortsrand bzw. vor allem den Stellplatzbereich entsprechend einzugrünen.

- Zur Förderung der Artenvielfalt in der Landschaft wird seitens der Fachstelle vorgeschlagen, auch beim Straßenbegleitgrün eine möglichst naturnahe Saatgutmischung zu verwenden. Dies wird seitens der Stadt Kelheim aufgegriffen und redaktionell unter der Festsetzung durch Text Ziffer 10.2 entsprechend ergänzt.

Zu Eingriffsregelung – interne Ausgleichsfläche:

- Die Fachstelle sagt aus, dass positive Wirkungen der der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den internen Ausgleichsflächen nicht gleichzeitig als Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Kompensationsfaktors innerhalb der gewählten Kompensationsfaktorspanne herangezogen werden können. So wird der Punkt der Eingrünung entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches auf Eingrünung des Stellplatzes entlang der östlichen Grenze des Geltungs-

bereiches angepasst. Dies beinhaltet weiter den Punkt, der Niederschlagswasserbeseitigung über ein naturnah gestaltetes Sickerbecken. Hierzu wird auf den letzten Punkt dieser Abwägung verwiesen. Demnach wird das Sickerbecken von der Ausgleichsfläche abgezogen und kann somit weiter als Beeinträchtigungsvermeidungsmaßnahme herangezogen werden. An der Reduzierung des Kompensationsfaktors wird demnach weiterhin festgehalten.

- Die zur Erreichung des Entwicklungsziels eines artenreichen Extensivgrünlandes erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden entsprechend in der Begründung unter Ziffer 18.1.5 redaktionell nachgeführt.
- Die Anregung der Fachstelle im Bereich der Ausgleichsfläche festgesetzten Baum-/ Strauchhecken als dreireihige Pflanzung mit einer Mindestbreite von 5,00 m sowie einem Anteil an Heistern (Bäume) von 10% ist sinnvoll und wird entsprechend aufgegriffen und in den Unterlagen redaktionell angepasst. Im Bereich des Parkplatzes können alternativ auch Gehölzgruppen vorgesehen werden. Auch dieser Vorschlag der Fachstelle wird entsprechend in der weiteren Ausarbeitung berücksichtigt.
- Die seitens der Fachstelle geforderte Verwendung von ausschließlich gebietsheimischen Pflanz- und Saatgut wird entsprechend mit den bereits erhobenen Aussagen in den Festsetzungen durch Text sowie in der Begründung abgeglichen und ggf. redaktionell angepasst.
- Die Fachstelle merkt an, dass ein Rückhaltebecken als technisch notwendiges Bauwerk nicht als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden kann. Das geplante Versickerungsbecken soll jedoch naturnah gestaltet werden und mit einer geeigneten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern entsprechend aufgewertet werden, um die Fläche im Gesamten naturschutzfachlich sinnvoll verbessern zu können. Da das Sickerbecken im Weiteren dennoch in regelmäßigen Abschnitten gewartet und unterhalten/ gemäht werden muss wird die Fläche, welche das Sickerbecken bemisst, von der Ausgleichsfläche abgezogen. Demnach wird jedoch die naturnahe Ausführung weiterhin als Aspekt und Grundlage zur Argumentation einer Reduzierung des Kompensationsfaktors beibehalten.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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 Kreisstraßenverwaltung

Beschluss-Nr. 204

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.07.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Kreisstraßenverwaltung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

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

Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße KEH 11 ist verkehrssicher herzustellen. Die Kosten sind von der Stadt Kelheim zu tragen.

Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 70 m zu 3 m (Anfahrtssicht) sind sowohl für die Erschließungsstraße als auch für die Zufahrten zu den Parkplätzen entlang der Kreisstraße von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,80 m ab OK Fahrbahn der Kreisstraße ganzjährig freizuhalten.

Vor Baubeginn sind die Pläne für den Anschlussbereich an die Kreisstraße KEH 11 der Tiefbauabteilung des Landratsamtes Kelheim zur Zustimmung vorzulegen. Notwendige Änderungen hat die Stadt Kelheim zu veranlassen.

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

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, wenn die von ihr genannten Bestimmungen eingehalten werden, keine Einwände gegen die Planung hat.

Bezüglich der Aussage der Fachstelle zur Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße 11 ist auszuführen, dass der Erschließungsträger der Baumaßnahme nicht die Stadt Kelheim ist, sondern der Vorhabenträger der Planung. Die Stadt Kelheim wird in einem zwischen der Stadt Kelheim und dem privaten Erschließungsträger noch abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrag die Details der Erschließung des Baugebietes regeln. Hier wird auch die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße 11 und die Tragung der Kosten geregelt. Diese sind vollständig durch den Erschließungsträger zu übernehmen.

Die von der Fachstelle geforderten Sichtfelder werden im Weiteren in die Plandarstellung übernehmen. Weiterhin ist das erforderliche Planzeichen in den Festsetzungen durch ein Planzeichen und mit folgendem Text zu ergänzen.

„Sichtfelder: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

Der Hinweis der Fachstelle, dass die Pläne für den Anschlussbereich an die Kreisstraße KEH 11 der Tiefbauabteilung des Landratsamtes Kelheim zur Zustimmung vorzulegen sind wird an den Erschließungsträger weitergeleitet. Ebenso die Verpflichtung bezüglich etwaiger notwendiger Änderungen.

Bezüglich der Ausführungen der Fachstelle zu den Emissionen/Immissionen wird auf das schalltechnische Gutachten verwiesen. Der Hinweis bezüglich des Ausschlusses von Ansprüchen oder Forderungen gegenüber dem Landkreis Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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. 205

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.07.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Kommunales Abfallrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Punkt 7 der textlichen Hinweise auf dem Bebauungsplan verweist darauf, dass der Müll zum nächsten anfahrbaren Sammelpunkt verbracht werden muss, sofern er nicht direkt

am Grundstück durch Sammelfahrzeuge abgeholt werden kann. Mangels Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße entlang der Parzellen 1-7 Richtung Norden ist deshalb an der Abzweigung bei Parzelle 1 eine Sammelstelle zu errichten. Deren Größe ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen. Hier ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass an einem Abholtag mehrere Abfallarten zur Abholung anfallen können.

Die Einmündung (bei Flur-Nrn. 158/2 und 160/2) an die bestehende Erschließungsstraße „Zum Gries" ist so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven von im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeugen (11 m Länge, 1-achsig) berücksichtigt sind.

Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist zu gewährleisten, dass die Fahrstraßen jederzeit eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen müssen.

Wir verweisen auf die DGUV-Information 214-033 (bisher BGI 5104).

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

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

Bezüglich der Ausführungen der Fachstelle zur Notwendigkeit einer Müllsammelstelle in Bezug auf die Parzellen 1 bis 7 wird ausgeführt, dass eine solche, wie gefordert, bei der Parzelle 1 vorgesehen wird. Hierzu wird in der Plandarstellung ein entsprechendes Planzeichen bzw. die Festsetzung durch Planzeichen redaktionell ergänzt. Die Größe wird in der weiteren Detailplanung ausreichend dimensioniert, dass gleichzeitig mindestens 14 Müllbehältnisse (Parzellen 1-7 sind maximal 7 Wohneinheiten) abgestellt werden können.

Bezüglich des Ausbaus der Einmündung in die Erschließungsstraße „Zum Gries" sind die vorhandenen Grundstücksverhältnisse und Grundstückseigentumsverhältnisse zu berücksichtigen. Ein Ausbau kann nur erfolgen, wenn sich die hierfür erforderlichen Grundstücke im Eigentum der Stadt Kelheim befinden oder erworben werden können. Unabhängig hiervon wird die Stadt Kelheim für das Straßenteilgrundstück Fl.Nr. 158/2 der Gemarkung Lohstadt nach Ausbau eine Einbahnstraßenregelung in Ost-West Richtung und ggf. ein Parkverbot im Wendehammer der Straße „Zum Gries" anordnen, um einen möglichst reibungslosen Verkehrsfluss zu erreichen. Hierdurch wird dann bewirkt, dass Müllfahrzeuge wie auch anderer Verkehr von Osten in das Baugebiet über die neu zu errichtende Erschließungsstraße einfahren, den Siedlungsbereich von Osten nach Westen durchfahren und ihn dann über die Straße „Zum Gries" wieder verlassen. So kann der Müll dann in der neu zu bauenden Erschließungsstraße und anschließend in der Straße „Zum Gries" problemlos abgeholt werden. Ein Rückwärtsfahren oder komplizierte Wendevorgänge in der Straße „Zum Gries" sind dann für Müllfahrzeuge nicht mehr erforderlich. In Summe wird sich hierdurch die Gesamtsituation in Bezug auf die Müllentsorgung verbessern.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zur Gewährleistung der lichten Durchfahrtshöhe in der Straße, so wird dieses mit dem Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung besprochen und die hierfür geeignete Bepflanzung festgelegt. Zudem wird in den Festsetzungen durch Text zur Grünordnung in Bezug auf Einzelgehölzpflan-

zungen im Straßenraum darauf verwiesen, dass auf das Straßenraumprofil zu achten ist.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht

Beschluss-Nr. 206

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.07.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt ist, sagt jedoch zudem aus, dass diese Feststellung nicht bestätigt, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind und Bodenverunreinigungen dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden sind.

Die von der Fachstelle vorgebrachten Hinweise zu Altlasten und Bodenverunreinigungen werden wie folgt in die „Hinweise durch Text" des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan aufgenommen.

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden."

Im Weiteren wird die Begrünung unter Ziffer 4.6 Altlasten ebenfalls redaktionell daraufhin angepasst.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3";
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 Kreisbrandrat

Beschluss-Nr. 207

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.07.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Kreisbrandrat, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen o. g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken.

In der Begründung zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan ist der erforderliche Löschwasserbedarf jedoch falsch bemessen (9 BRANDSCHUTZ auf S. 27).

....ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Stunden….

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (Vollz.Bek.BayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW anzuwenden).

Entsprechend Tabelle 1 dieses Arbeitsblattes muss der Löschwasserbedarf bei angegebener GFZ abhängig von der Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h oder 192 m²/h für einen Zeitraum von zwei Stunden betragen.

Weiter bitte ich zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.
DVGW: Für Feuerlöschzwecke (DVGW W 405 (A)) bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen (DVGW W 400-1(A)) (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W-400-1).
Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e. V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.
Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zweier verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr angebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.
Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

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 Sicht des abwehrenden Brandschutzes grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen bringt jedoch einige Hinweise, welche mit den bereits getroffenen Aussagen in den Unterlagen abzugleichen sind. Grundsätzlich bleibt vorab zu erläutern, dass derzeit die gesicherte Löschwasserversorgung durch den ZV zur Wasserversorgung Viehhausen/Bergmatting

oder die eventuelle Notwendigkeit eines Löschwasserbehälters/ Löschwasserteiches durch die Stadt Kelheim, Sachgebiet Bautechnik geprüft wird. Das Sachgebiet ist zuständig für die Überwachung der ordnungsgemäßen Errichtung aller Erschließungsanlagen inklusive eventuell notwendiger Baumaßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung. Der Erschließungsträger hat hierzu sämtliche Erschließungsarbeiten in enger Abstimmung mit dem Erschließungsträger durchzuführen. Sämtliche Informationen diesbezüglich werden anschließend entsprechend an den Erschließungsträger weiter gegeben. Die Stadt Kelheim wird mit dem Erschließungsträger wegen der Erschließung des Baugebietes einen öffentlich rechtlichen Erschließungsvertrag abschließen, in dem auch die Details zur Löschwasserversorgung geregelt werden. Die Details sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und können im Nachgang und den nachgeordneten Verfahren geregelt werden.

Bezüglich der von der Fachstelle vorgebrachten Hinweise zur Planung wird folgendes bei der weiteren Planung berücksichtigt bzw. die Planungsunterlagen werden entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan unter Ziffer 9 Brandschutz redaktionell angepasst, so dass die Informationen für jeden, insbesondere den Erschließungsträger, umfassend dokumentiert werden:

Der Passus hinsichtlich des anzustrebenden Förderstroms wird wie folgt redaktionell angeglichen:
„Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur), entsprechend Tabelle 1 des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) der Löschwasserbedarf bei angegebener GFZ abhängig von der Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h oder 192 m²/h für einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden kann."

Weiter wird angepasst, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet:
„Der Abstand der Hydranten untereinander darf 150 m nicht überschreiten. Für Feuerlöschzwecke (DVGW W 405 (A)) bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen (DVGW W 400-1(A)) (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W-400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e. V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013."

Die Empfehlung der Fachstelle, dass die Verwendung von Überflurhydranten zu bevorzugen ist, wird ebenfalls redaktionell ergänzt:
„Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zweier verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr angebunden sind."

Der Passus hinsichtlich der Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter wird wie folgt redaktionell ergänzt:
„Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.
Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt."

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.10	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3"; 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. 208
	Entscheidungsergebnis: Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 08.07.2020 wurde von der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung- zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 31 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" um ein neues Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet auszuweisen.

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

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

In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig (LEP 7.1.4 Z).

Die regionalen Grünzüge sollen von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden.

Als regionale Grünzüge werden bestimmt:
(…)
c) das Donautal
(…)
(RP 11 B I 4.1 Z).

Bewertung:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3. Z). Das Plangebiet für die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes in Gundelshausen liegt am östlichen Rand des Teilortes und grenzt direkt

an die bestehende Wohnbebauung an. Insofern entspricht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung.

Ferner sind in den Regionalplänen regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen (LEP 7.1.4. Z). Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an einen solchen, vom Regionalplan für die Region Regensburg ausgewiesenen Grünzug (Donautal) an. Letzterer soll u. a. von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten werden (vgl. RP 11 B I 4.1 Z). Da es sich bei der geplanten Neuausweisung von Wohn- bzw. Mischgebietsflächen „nur" um eine moderate Erweiterung in den Randbereich des Grünzuges handelt, entspricht die Planung noch den Erfordernissen der Raumordnung. Der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regensburg ist jedoch besonderes Gewicht beizumessen.

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 Planung der Stadt Kelheim dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) durch die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes in Gundelshausen am östlichen Rand des Teilortes und direkt angrenzend an die bestehende Wohnbebauung noch dem Regionalplan für die Region Regensburg bzw. den darin verankerten Erfordernissen der Raumordnung entspricht, da es sich „nur" um eine moderate Erweiterung in den Randbereich des regionalen Grünzuges handelt.

Der Regionale Planungsverband Regensburg wurde selbstverständlich ebenfalls an dem Bauleitplanverfahren beteiligt. Die Behandlung der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes erfolgt in einem gesonderten Beschluss.

Zu diesem Belang ist somit nichts Weiteres veranlasst.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.11	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3"; 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 Regionalen Planungsverbandes Regensburg**
	Beschluss-Nr. 209
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.07.2020 wurde vom Regionalen Planungsverband Regensburg zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

„Die überplante Fläche befindet sich innerhalb des regionalen Grünzugs „Donautal". Gemäß Regionalplan der Region Regensburg sollen die regionalen Grünzüge von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden (vgl. RP B I 4.1 i. V. m. Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung".
Da der überplante Bereich im Randbereich des regionalen Grünzugs liegt und die Fläche zudem bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet enthalten ist, bestehen gegen die Planung aus regionalplanerischer Sicht keine größeren Bedenken. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, handelt es sich bei der geplanten Bebauung um eine moderate Erweiterung mit dem Charakter einer Ortsabrundung. Weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich – die dann zwangsläufig auch den regionalen Grünzug tangiert – ist jedoch zu vermeiden."

Beschluss:

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass von ihrer Seite gegen die Planung der Stadt Kelheim keine größere Bedenken bestehen, da es sich „nur" um eine moderate Erweiterung mit dem Charakter einer Ortsabrundung in den Randbereich des regionalen Grünzuges handelt, die den Erfordernissen der Regionalplanung und Raumordnung noch entspricht.

Zu diesem Belang ist somit nichts Weiteres veranlasst.

Der Regionale Planungsverband Regensburg erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.12	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3"; 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. 210
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.07.2020 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Abwasserbeseitigung
Wir empfehlen folgende Ergänzung der Festsetzung Nr. 7 um Nachforderungen und damit Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden:

„Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan und der Nachweis zur Dimensionierung der Entwässerungseinrichtung vorzulegen."

2. Textlicher Hinweis Nr. 10
Es sind mehrere Fehler enthalten:

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

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

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

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

Die Fachstelle äußert grundsätzlich keine Bedenken zur gegenständlichen Planung, gibt jedoch mit der Stellungnahme einige Hinweise an die Hand.

Vorab bleibt zu sagen, dass zwischenzeitlich ein Entwässerungskonzept seitens des Ingenieurbüro Wutz erstellt wurde. Auf Grundlage des Boden- und Baugrundgutachtens, welches die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bestätigt wird eine Niederschlagswasserbeseitigung wie folgt angestrebt. In der Erschließungsstraße wird ein Regenwasserkanal errichtet, welcher in ein Sickerbecken mündet. Über das Sickerbecken soll sämtliches auf öffentlichen Verkehrsflächen niedergehendes Niederschlagswasser versickert werden. Auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser hat jeder Bauherr selbst ordnungsgemäß zu versickern. Da die Grundstücke mitunter sehr klein ausfallen, fällt hier eine oberirdische Versickerung weg. Es ist eine Versickerung durch Rigolen angestrebt. Dies ist im Zuge der Niederschlagswasserfreistellungsverordung möglich und zulässig. Die Rigolen sollen einen Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal und somit das Sickerbecken erhalten.

Die Hinweise der Fachstelle werden wie folgt berücksichtigt:

1 Abwasserbeseitigung
Die Fachstelle empfiehlt die Ergänzung der Festsetzung durch Text Ziffer 7 um den Passus, dass mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan und der Nachweis zur Dimensionierung der Entwässerungseinrichtung vorzulegen ist. Der Empfehlung wird vollumfassend nachgegangen und die Festsetzung wird demnach angepasst.

2. Textlicher Hinweis Nr. 10
Der Hinweis durch Text bezüglich der Zuständigkeit des Landratsamtes für die Erteilung von Wasserrechtlichen Genehmigungen und den Vollzug der Anlagenverordnung wird zur Kenntnis genommen und vollumfassend redaktionell angepasst.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.13	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3"; 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. 211
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.07.2020 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der E-Mail vom 22.06.2020 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

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

Von den o. g. Belangen wird die Rohstoffgeologie berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Belange der Rohstoffgeologie sind weder durch die geplante Maßnahme noch durch die interne Ausgleichsmaßnahme unmittelbar betroffen.

Vor der Ausweisung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potentielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, Tel. 09281/1800-4751) oder Frau Anja Gebhardt (Referat 105, Tel. 09281/1800-4757).

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 lediglich die Belange der Rohstoffgeologie durch das Verfahren berührt werden, diese aber weder durch die geplante Maßnahme noch durch die interne Ausgleichsmaßnahme unmittelbar betroffen sind.

Bezüglich der Ausweisung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen weißt die Fachstelle darauf hin, dass Sie diesbezüglich zu den Belangen der Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen ist, um potentielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden. Die Stadt Kelheim wird selbstverständlich diese erneute Beteiligung der Fachstelle im weiteren Auslegungsverfahren und der damit verbundenen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchführen. Zudem wird an der Stelle ausgesagt, dass die intern des Geltungsbereichs liegende Ausgleichsfläche entsprechend des Bedarfs am gleichen Flurstück vergrößert wird und keine anderweitige oder räumlich distanzierte Fläche herangezogen wird.

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.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.14	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3"; 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 Industrie- und Handelskammer, Regensburg**
	Beschluss-Nr. 212
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 20.07.2020 wurde von der Industrie- und Handelskammer Regensburg zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

vielen Dank für die Beteiligung der IHK Regensburg an den oben genannten Verfahren.

Wir haben derzeit keine Informationen, die gegen diese Planungen sprechen und begrüßen es ausdrücklich, dass für den ortsansässigen Gaststättenbetrieb Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Freundliche Grüße"

Beschluss:

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

Die Fachstelle die sich für die Beteiligung am Verfahren bedankt, bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass sie derzeit keine Informationen hat, die gegen diese Planungen sprechen und sie es ausdrücklich begrüßt, dass für den ortsansässigen Gaststättenbetrieb Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

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

Die Industrie- und Handelskammer Regensburg erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.15	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3"; 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 Kabel Deutschland GmbH** Beschluss-Nr. 213 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 10.07.2020 wurde von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.06.2020.

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

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

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

Freundliche Grüße"

Beschluss:

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

Die Anmerkungen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung an den privaten Erschließungsträger weitergeleitet. Dieser entscheidet dann im Rahmen der Erschließungsplanung, ob der die Leistungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH in Anspruch nehmen will. Auswirkungen auf die Aufstellung auf das Bauleitplanverfahren haben sie nicht.

Der private Erschließungsträger wird sich dann im Bedarfsfall im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebietes und damit verbundener Spartentermine mit der Fachstelle in Verbindung setzen.

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

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.16	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3"; 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 Bauernverbandes Landshut**
	Beschluss-Nr. 214
	Entscheidungsergebnis: Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 07.07.2020 wurde vom Bayerischen Bauernverband Landshut zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

das Vorhaben umfasst die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Gundelshausen, sowie eine angedachte Erweiterung des bestehenden Gaststättenbetriebes in Form einer Pension.

Im Bebauungsplan unter „Textliche Hinweise" wurden bereits die Grenzabstände bezüglich der Pflanzungen zu den angrenzenden Flächen vorgestellt. Immissionen, die durch die Landwirtschaft entstehen können, wurden ebenso bereits bei der vorgelegten Planung berücksichtigt.

Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden daher zum vorgelegten Planungsstand (09.03.2020) keine Bedenken erhoben.

Freundliche Grüße"

Beschluss:

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass von ihrer Seite keine Bedenken zur vorgelegten Planung erhoben werden.

Sie bestätigt weiterhin, dass die von ihr zu bewertenden Belange (Grenzabstände bezüglich der Pflanzungen und eventuelle Immissionen durch die Landwirtschaft) bei der vorgelegten Planung ausreichend berücksichtigt wurden.

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

Der Bayerische Bauernverband erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.17	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3"; 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 Stadt Kelheim Abteilung Öffentliche Sicherheit und Ordnung**
	Beschluss-Nr. 215
	Entscheidungsergebnis: Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 25.06.2020 wurde von der Stadt Kelheim, Abteilung Öffentliche Sicherheit und Ordnung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

„Gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 123 „Griesfeld 3" und den Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

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

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 123 „Griesfeld 3" keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben werden.

Die von der Fachstelle vorgebrachten Hinweise zur Löschwasserversorgung bzw. zu den Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Ziffer 9 Brandschutz bereits durch entsprechende Aussagen beinhaltet bzw. wurden gemäß der Stellungnahme der Fachstelle Landratsamt Abteilung Kreisbrandrat redaktionell angepasst und ergänzt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.18	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3"; 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 Bayernwerk Netz GmbH**
	Beschluss-Nr. 216
	Entscheidungsergebnis: Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.07.2020 wurde von der Bayernwerk Netz GmbH zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbaulastträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in die Begründung mit aufzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag, www.fsgv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen und Wegebaumaßnamen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Freundlichen Grüße"

Beschluss:

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

Die Fachstelle sagt aus, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH befinden oder neue erstellt werden sollen. Gemäß beigelegtem Lageplan befinden sich nachweislich Anlagenteile innerhalb des Geltungsbereiches. Weiter weißt die Fachstelle in ihrer Stellungnahme vor allem auf für sie wichtige Bestimmungen und Auflagen beim Bau der elektrischen Leitungen im Baugebiet hin. Ebenso informiert sie über einzuhaltende Abstände und gibt wichtige Sicherheitshinweise die vom Erschließungsträger und auch von den Bauherren zu beachten sind.

Aus diesem Grund wird die Stellungnahme der Fachstelle dem Erschließungsträger weitergeleitet und somit vollinhaltlich zur Kenntnis und Beachtung beim Bau der Erschließungsanlagen gegeben. Weiterhin werden Spartengespräche, mit allen an der Erschlie-

ßung Beteiligten, durchgeführt. Hier werden alle Details zur Erschließung gemeinsam mit dem Erschließungsträger erörtert. Dies ist jedoch im nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen und auf Ebene der Bauleitplanung nicht zu detaillieren.

Weiter noch werden die seitens der Fachstelle vorgebrachten Hinweise entsprechend in der Begründung unter Ziffer 8.4 Energieversorgung, Unterpunkt Elektrizität redaktionell angepasst, eingearbeitet und dokumentiert.

Die Bayernwerk Netz GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.19	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3"; 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 Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe**
	Beschluss-Nr. 217
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 30.07.2020 wurde vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,
vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Das geplante Baugebiet kann mit Trinkwasser versorgt werden. Die Erschließung ist deshalb gesichert. Sollte die Erschließung privat oder durch einen Erschließungsträger erfolgen, ist mit vorher ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Der Brandschutz ist Aufgabe der Stadt. Wir können nur soviel Löschwasser zusichern, wie technisch aufgrund der Leitungsdimensionierung möglich ist. Die zur Verfügung stehende Wassermenge wird begrenzt durch das Speichervolumen des Hochbehälters Kapfelberg mit einem Fassungsvermögen von max. 400 m³. Grundsätzlich ist als Löschwasser natürliches Gewässer zu verwenden, wie z. B. die Donau oder der RMD-Kanal.

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 Erschließung mit Trinkwasser gesichert ist. Die Hinweise der Fachstelle zum Abschluss eines Erschließungsvertrages werden an den Erschließungsträger weitergegeben.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer 8.3.1 Wasserversorgung diesbezüglich ebenfalls überarbeitet. Hier werden die Stadtwerke Kelheim als Versorger mit Trink- und Brauchwasser entnommen und der Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe aufgenommen. Die Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 31 wird unter der Ziffer 6.1 Wasserversorgung ebenfalls entsprechend abgeändert.

Die Stellungnahme der Fachstelle wird außerdem dem Erschließungsträger weitergeleitet und somit vollinhaltlich zur Kenntnis und Beachtung beim Bau der Erschließungsanlagen gegeben. Weiterhin werden Spartengespräche, mit allen an der Erschließung Beteiligten, durchgeführt. Hier werden alle Details zur Erschließung gemeinsam mit dem Erschließungsträger erörtert.

Bezüglich des Brandschutzes wird von der Stadt Kelheim geprüft, ob die ausreichende Versorgung mit Löschwasser durch die Wasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe gewährleistet werden kann, oder ob eine zusätzliche Versorgung mit Löschwasser durch einen Löschwasserbehälter/ Löschwasserteich erforderlich ist. Weiterhin wird die Entnahmemöglichkeit von Löschwasser aus der Donau geprüft.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe erhält einen Abdruck des Beschlusses

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.20	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.123 "Griesfeld 3"; 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 Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim**
	Beschluss-Nr. 218
	Entscheidungsergebnis: Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 30.07.2020 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Über die noch nicht hergestellte, öffentliche Entwässerungsanlage für das geplante Baugebiet darf nur das anfallende Schmutzwasser abgeleitet werden. Der Kanalbau ist mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

Unter Punkt 6.2 bzw. 8.3.2 ist die Schmutzwasserbeseitigung beschrieben. Hier wäre anzumerken, dass die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers in der Kläranlage Bad Abbach erfolgt.

Falls der Kanal privat gebaut wird, muss nach VOB ausgeschrieben werden. Des Weiteren ist mit uns abzuklären, welches Material usw. verbaut werden soll. Dem AZV wäre es lieber, er würde den Kanal vorab selber ausschreiben und vergeben. Ein Abstimmungsgespräch ist unbedingt erforderlich. Außerdem wird das Schmutzwasser über eine Pumpstation geleitet. Hier ist auch die Pumpenkapazität zu prüfen. Wir bitten um Rückmeldung damit die weitere Vorgehensweise abgestimmt werden kann."

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 Errichtung des notwendigen Kanalsystems grundsätzlich möglich ist für das Baugebiet jedoch nur das anfallende Schmutzwasser abgeleitet werden darf. Die Details hierzu sind mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim zu besprechen.
Die Stellungnahme der Fachstelle wird dem Erschließungsträger weitergeleitet und somit vollinhaltlich zur Kenntnis und Beachtung beim Bau der Erschließungsanlagen gegeben. Weiterhin werden Spartengespräche, mit allen an der Erschließung Beteiligten, durchgeführt. Hier werden alle Details zur Erschließung gemeinsam mit dem Erschließungsträger erörtert. Die Details bezüglich des Kanalbaus sind vom Erschließungsträger direkt mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim zu besprechen und entsprechend zu vereinbaren.

Vorab bleibt zu sagen, dass zwischenzeitlich ein Entwässerungskonzept seitens des Ingenieurbüro Wutz erstellt wurde. Auf Grundlage des Boden- und Baugrundgutachtens, welches die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bestätigt wird eine Niederschlagswasserbeseitigung wie folgt angestrebt. In der Erschließungsstraße wird ein Regenwasserkanal errichtet, welcher in ein Sickerbecken mündet. Über das Sickerbecken soll sämtliches auf öffentlichen Verkehrsflächen niedergehendes Niederschlagswasser versickert werden. Auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser hat jeder Bauherr selbst ordnungsgemäß zu versickern. Da die Grundstücke mitunter sehr klein ausfallen, fällt hier eine oberirdische Versickerung weg. Es ist eine Versickerung durch Rigolen angestrebt. Dies ist im Zuge der Niederschlagswasserfreistellungsverordung möglich und zulässig. Die Rigolen sollen einen Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal und somit das Sickerbecken erhalten.

Die Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird unter Ziffer 8.3.2 Abwasserbeseitigung dahingehend überarbeitet, dass die zentrale Kläranlage der Stadt Kelheim entnommen und die Kläranlage Bad Abbach aufgenommen wird. Die Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr.31 wird unter Ziffer 6.2 Schmutzwasserbeseitigung ebenfalls entsprechend abgeändert.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.21	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3"; Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**
	Beschluss-Nr. 219
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 17.05.2021 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 überarbeiten und in Teilbereichen zu ergänzen. Hauptinhalte der Änderungen betreffen Festsetzungen zum Immissionsschutz, zu den Gebäuden und Abstandsflächen, zu den Ausgleichsflächen und zur Erschließung des Baugebietes.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3", 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. 123 „Griesfeld 3" i. d. F. vom 17.05.2021 wird mit den beschlossenen Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom 17.05.2021 für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" und die Begründung sowie sämtliche Anhänge 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 11	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);** **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 **Überschrift** **Dafür: 0 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.1	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);** **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. 220 **Vorberatungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 31, (Griesfeld 3) vom 05.05.2020 mit Begründung vom 05.05.2020 lag in der Zeit vom 22.06.2020 bis 22.07.2020 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) vom 05.05.2020 mit Begründung vom 05.05.2020 wurde mit Bekanntmachung vom 29.05.2020 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 02.06.2020 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 29.05.2020 übersandt.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan der Stadt Kelheim, Nr. 123 „Griesfeld 3", wird im Parallelverfahren aufgestellt.

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. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
11. Handwerkskammer
12. Industrie- und Handelskammer
13: Landesbund für Vogelschutz
14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
15. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
16. Stadtwerke Kelheim
17. Wasserwirtschaftsamt Landshut
18. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
26. Landratsamt Kelheim – Abt. staatliches Abfallrecht
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
28. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
29. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
30. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
31. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
32. Stadt Kelheim – Planen und Bauen, Bauverwaltung

33. Stadt Kelheim – Planen und Bauen, Hochbau/Tiefbau
34. Stadt Kelheim – Öffentliche Sicherheit und Ordnung
35. Stadt Abensberg
36. Markt Bad Abbach
37. Gemeinde Hausen
38. Gemeinde Ihrlerstein
39. Markt Langquaid
40. Stadt Neustadt an der Donau
41. Gemeinde Saal an der Donau

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:
1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
4. Deutsche Post AG
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
6. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
7. Handwerkskammer
8. Landesbund für Vogelschutz
9. Stadtwerke Kelheim
10. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
11. Landratsamt Kelheim –Abt. Wasserrecht
12. Landratsamt Kelheim –Abt. Feuerwehrwesen
13. Landratsamt Kelheim –Abt. Gesundheitswesen
14. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
16. Stadt Kelheim -Bauverwaltung
17. Stadt Kelheim –Hochbau/Tiefbau
18. Markt Bad Abbach
19. Gemeinde Hausen
20. Gemeinde Ihrlerstein
21. 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. Vodafone Kabel Deutschland
3. Wasserwirtschaftsamt Landshut
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
7. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
8. Stadt Abensberg
9. Stadt Neustadt a. d. Donau
10. Gemeinde Saal a. d. Donau

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. Naturschutz
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Staatliches Abfallrecht
4. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
5. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
6. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung

7. Bayerisches Landesamt für Umwelt
8. Bayerischer Bauernverband
9. Industrie- und Handelskammer Regensburg
10. Bayernwerke Netz GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

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

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

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz

Beschluss-Nr. 221

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.07.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim –Fachstelle Immissionsschutz- zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Immissionsschutzes

Geplant sind ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet entlang der Gundelshausener Straße auf zuvor im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen.
Von Seiten der Anwohner des bereits vorhandenen deutlich weiter entfernten Allgemeinen Wohngebietes liegen Lärmbeschwerden gegenüber dem Gasthof Kellner vor. Durch die geplante weiter heranrückende Wohnbebauung wird dieser Konflikt weiter verschärft. Im beiliegenden Schallgutachten des Ingenieurbüros Kottermair 6815.1/2020-

AS werden die im hinteren Gebäude „Großer Feststadl" stattfindenden Veranstaltungen nicht als Schallquelle berücksichtigt. Diese aus mehreren Hundert Teilnehmern, Livemusik bei geöffneten Toren und sich auch im freien aufhaltenden Teilnehmern bestehenden Veranstaltungen stellen eine zusätzliche erhebliche Schallquelle dar, durch welche weitere bzw. gravierende Überschreitungen der TA Lärm zu erwarten sind. Mit den bereits vom Gutachter vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen sind die Möglichkeiten zum Schallschutz der geplanten Wohnbebauung bereits ausgeschöpft, sodass zu erwarten ist, dass weitere Belastungen, die noch berücksichtigt werden müssen, kaum zu kompensierende Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte herbeiführen.
Da die Neuausweisung der geplanten Wohnbauflächen den bestehenden Gewerbebetrieb einschränken wird und zudem bei der geplanten Wohnbebauung mit Überschreitungen der Lärmrichtwerte der TA Lärm zu rechnen ist, kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen"

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

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

Die Fachstelle sagt aus, dass bei der den Verfahrensunterlagen beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH die hinteren Gebäude, sprich der Große Feststadl bzw. die dort stattfindenden Veranstaltungen nicht als Schallquelle berücksichtigt werden und hier gravierende Überschreitungen der TA Lärm zu erwarten sind und somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht der Planung so nicht zustimmen kann. Zwischenzeitlich führt das Ingenieurbüro Kottermair einen Abstimmungsprozess auch mit der Fachstelle Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz durch. So findet nun in Ergänzung zu den bereits getätigten Erhebungen eine exakte Berücksichtigung und Festlegung der in der Stellungnahme angesprochenen seltenen Ereignisse statt. Diese beziehen sich auf die Nutzung des rückwärtig des Gasthaus liegenden Feststadls für Festivitäten. Der Abstimmungsprozess hat eine Überarbeitung des Gutachtens zur Folge mit entsprechender Anpassung der Empfehlungen, welche für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ausschlaggebend sind. So ergeben sich mitunter redaktionelle Anpassungen und auch Ergänzungen an den Festsetzungen durch Text, der Hinweise durch Text sowie der Planzeichen durch Text.
Speziell der Punkt Seltenes Ereignis, aufgeführt unter Anlagenlärm, soll im Zuge der sachgerechten Abwägung der Stellungnahme nun erläutert werden. So ist nun klar getrennt unter welchen Voraussetzungen der Stadl im täglichen Betrieb genutzt werden darf und ab wann es sich, wie folgt, um ein seltenes Ereignis handelt. Klar abgestimmt und dokumentiert ist, dass an maximal 10 Tagen im Jahr nach TA Lärm ein seltenes Ereignis z.B. ein Weinfest o.ä. zulässig ist. Für die Berechnungen hierzu werden bis zu 250 Personen berücksichtigt. Bereits aktuell ist eine Nachtnutzung des Stadls, auch als seltenes Ereignis, unzulässig. Bei einer Nutzung innerhalb des Stadls während der Tagzeit von 10:00 Uhr bis maximal 21:30 Uhr können im Bestand die Beurteilungspegel für seltene Ereignisse eingehalten werden. Im Bereich der geplanten WA- und MI Bebauung errechnen sich mit dieser Nutzung an der Ostseite der Gebäude Überschreitungen der WA-Werte.

Bei Beachtung der im Rahmen der Untersuchung und des Abstimmungsprozesses des Ingenieurbüros erarbeiteten Voraussetzungen in Form von Vorschlägen für die Festsetzungen durch Text, der Hinweise durch Text sowie entsprechender Ausformulierung und Erläuterung für die Begründung bestehen gegen das geplante Vorhaben jedoch aus lärmschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Die vorgenannten Vorschläge sind vollumfassend in den Festsetzungen durch Text, den Hinweisen durch Text sowie in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan redaktionell anzupassen und zu ergänzen.

Das überarbeitete Schalltechnische Gutachten wird den Unterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan vollumfassend beigelegt und ist als Bestandteil zu betrachten.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Naturschutz

Beschluss-Nr. 222

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.07.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim –Fachstelle Naturschutz- zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Naturschutzes

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Änderung des Deckblattes keine grundsätzlichen Bedenken.
Aus fachlicher Sicht ist am neu entstehenden Ostrand/Ortseingang eine optisch wirksame Eingrünung – auch auf Höhe der Erweiterungsflächen des Gaststättenbetriebes – in den Darstellungen zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen"

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle erhebt gemäß ihrer Stellungnahme keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 31.

Der Hinweis bezüglich der Eingrünung am Ortsrand wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Darstellungen einer Eingrünung am Ostrand der Planung kann aufgrund der beengten Verhältnisse des Grünstreifens an der Stelle nicht realisiert werden. Diese Bemessung ergibt sich aus dem Vorhalten verkehrstauglicher Fahrgassen sowie dem Nachweis eines entsprechenden Stellplatzbedarfes. Um die Nachbarschaftsrechte und Grenzabstände zur östlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht zu verletzen wird in der Planung an der Stelle auf Einzelgehölze verzichtet. Weiter nördlich der Erweiterungsfläche wird der Grünstreifen verbreitet und mit einer dichten Baum-/ Strauchhecke mit Verwendung von Heistern und Sträuchern versehen. Die Hecke kann dann im Weiteren entsprechend gepflegt werden, so dass sich durch eine Verschattung keine Nachteile für das östlich gelegene Grundstück ergeben. Unterm Strich verfolgt die Planungsidee an der Stelle jedoch das gleiche, von der Fachstelle angestrebte Ziel den neuen Ortsrand bzw. vor allem den Stellplatzbereich entsprechend einzugrünen.

Das Landratsamt Kelheim –Fachstelle Naturschutz- erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. staatliches Abfallrecht

Beschluss-Nr. 223

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.07.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim –Fachstelle staatliches Abfallrecht- zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Mit freundlichen Grüßen"

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

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 31 beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt ist, sagt jedoch zudem aus, dass diese Feststellung nicht bestätigt, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind und Bodenverunreinigungen dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden sind.

Demnach wird die Ziffer 7 der Begründung aufgrund der Anmerkung der Fachstelle wie folgt ergänzt.

„Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Bodenverunreinigungen jeglicher Art sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, Donaupark 12, 93309 Kelheim zu melden."

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-

Beschluss-Nr. 224

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 08.07.2020 wurde von der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung - zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 31 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3" um ein neues Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet auszuweisen.

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

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

In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig (LEP 7.1.4 Z).

Die regionalen Grünzüge sollen von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden.

Als regionale Grünzüge werden bestimmt:
(…)
c) das Donautal
(…)
(RP 11 B I 4.1 Z).

Bewertung:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3. Z). Das Plangebiet für die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes in Gundelshausen liegt am östlichen Rand des Teilortes und grenzt direkt

an die bestehende Wohnbebauung an. Insofern entspricht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung.

Ferner sind in den Regionalplänen regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen (LEP 7.1.4. Z). Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an einen solchen, vom Regionalplan für die Region Regensburg ausgewiesenen Grünzug (Donautal) an. Letzterer soll u. a. von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten werden (vgl. RP 11 B I 4.1 Z). Da es sich bei der geplanten Neuausweisung von Wohn- bzw. Mischgebietsflächen „nur" um eine moderate Erweiterung in den Randbereich des Grünzuges handelt, entspricht die Planung noch den Erfordernissen der Raumordnung. Der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regensburg ist jedoch besonderes Gewicht beizumessen.

Mit freundlichen Grüßen"

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

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die Planung der Stadt Kelheim dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) durch die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes in Gundelshausen am östlichen Rand des Teilortes und direkt angrenzend an die bestehende Wohnbebauung noch dem Regionalplan für die Region Regensburg bzw. den darin verankerten Erfordernissen der Raumordnung entspricht, da es sich „nur" um eine moderate Erweiterung in den Randbereich des regionalen Grünzuges handelt.

Der Regionale Planungsverband Regensburg wurde selbstverständlich ebenfalls an dem Bauleitplanverfahren beteiligt. Die Behandlung der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes erfolgt in einem gesonderten Beschluss.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme der Regionalen Planungsverbandes Regensburg

Beschluss-Nr. 225

<u>Vorberatungsergebnis:</u>
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.07.2020 wurde vom Regionalen Planungsverband Regensburg zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) folgende Stellungnahme abgegeben:

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

„Die überplante Fläche befindet sich innerhalb des regionalen Grünzugs „Donautal". Gemäß Regionalplan der Region Regensburg sollen die regionalen Grünzüge von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden (vgl. RP B I 4.1 i. V. m. Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung".
Da der überplante Bereich im Randbereich des regionalen Grünzugs liegt und die Fläche zudem bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet enthalten ist, bestehen gegen die Planung aus regionalplanerischer Sicht keine größeren Bedenken. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, handelt es sich bei der geplanten Bebauung um eine moderate Erweiterung mit dem Charakter einer Ortsabrundung. Weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich – die dann zwangsläufig auch den regionalen Grünzug tangiert – ist jedoch zu vermeiden."

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

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass von ihrer Seite gegen die Planung der Stadt Kelheim keine größeren Bedenken bestehen, da es sich „nur" um eine moderate Erweiterung mit dem Charakter einer Ortsabrundung in den Randbereich des regionalen Grünzuges handelt, die den Erfordernissen der Regionalplanung und Raumordnung entspricht.

Zu diesem Belang ist somit nichts Weiteres veranlasst.

Der Regionale Planungsverband Regensburg erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme der Stadt Kelheim Abteilung Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Beschluss-Nr. 226

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 25.06.2020 wurde von der Stadt Kelheim, Abteilung Öffentliche Sicherheit und Ordnung zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 123 „Griesfeld 3" und den Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

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

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

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass gegen den Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben werden.

Die von der Fachstelle vorgebrachten Hinweise zur Löschwasserversorgung bzw. zu den Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind in der Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan unter Ziffer 9 Brandschutz bereits durch entsprechende Aussagen beinhaltet bzw. wurden gemäß der Stellungnahme der Fachstelle Landratsamt Abteilung Kreisbrandrat in Bezug auf den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan redaktionell angepasst und ergänzt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Beschluss-Nr. 227

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.07.2020 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der E-Mail vom 22.06.2020 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

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

Von den o. g. Belangen wird die Rohstoffgeologie berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Belange der Rohstoffgeologie sind weder durch die geplante Maßnahme noch durch die interne Ausgleichsmaßnahme unmittelbar betroffen.

Vor der Ausweisung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potentielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, Tel. 09281/1800-4751) oder Frau Anja Gebhardt (Referat 105, Tel. 09281/1800-4757).

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"

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

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

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme dass lediglich die Belange der Rohstoffgeologie durch das Verfahren berührt werden, diese aber weder durch die geplante Maßnahme noch durch die interne Ausgleichsmaßnahme unmittelbar betroffen sind.

Bezüglich der Ausweisung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen weißt die Fachstelle darauf hin, dass Sie diesbezüglich zu den Belangen der Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen ist, um potentielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie früh-

zeitig zu vermeiden. Die Stadt Kelheim wird selbstverständlich diese erneute Beteiligung der Fachstelle im weiteren Auslegungsverfahren und der damit verbundenen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchführen. Zudem wird an der Stelle ausgesagt, dass die intern des Geltungsbereichs liegende Ausgleichsfläche entsprechend des Bedarfs am gleichen Flurstück vergrößert wird und keine anderweitige oder räumlich distanzierte Fläche herangezogen wird.

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.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);
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
Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes Landshut

Beschluss-Nr. 228

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 07.07.2020 wurde vom Bayerischen Bauernverband Landshut zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

das Vorhaben umfasst die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Gundelshausen, sowie eine angedachte Erweiterung des bestehenden Gaststättenbetriebes in Form einer Pension.

Im Bebauungsplan unter „Textliche Hinweise" wurden bereits die Grenzabstände bezüglich der Pflanzungen zu den angrenzenden Flächen vorgestellt. Immissionen, die durch die Landwirtschaft entstehen können, wurden ebenso bereits bei der vorgelegten Planung berücksichtigt.

Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden daher zum vorgelegten Planungsstand (09.03.2020) keine Bedenken erhoben.

Freundliche Grüße"

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

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass von ihrer Seite keine Bedenken zur vorgelegten Planung erhoben werden.

Sie bestätigt weiterhin, dass die von ihr zu bewertenden Belange (Grenzabstände bezüglich der Pflanzungen und eventuelle Immissionen durch die Landwirtschaft) bei der vorgelegten Planung ausreichend berücksichtigt wurden.

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

Der Bayerische Bauernverband erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.10	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3); 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 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer, Regensburg**
	Beschluss-Nr. 229
	Vorberatungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 20.07.2020 wurde von der Industrie-und Handelskammer Regensburg zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

vielen Dank für die Beteiligung der IHK Regensburg an den oben genannten Verfahren.

Wir haben derzeit keine Informationen, die gegen diese Planungen sprechen und begrüßen es ausdrücklich, dass für den ortsansässigen Gaststättenbetrieb Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Freundliche Grüße"

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

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

Die Fachstelle die sich für die Beteiligung am Verfahren bedankt, bestätigt in Ihrer Stellungnahme dass sie derzeit keine Informationen hat, die gegen diese Planungen sprechen und sie es ausdrücklich begrüßt, dass für den ortsansässigen Gaststättenbetrieb Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

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

Die Industrie- und Handelskammer Regensburg erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.11	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3); 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 Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH**
	Beschluss-Nr. 230
	Vorberatungsergebnis: Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.07.2020 wurde von der Bayernwerk Netz GmbH zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbaulastträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in die Begründung mit aufzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag, www.fsgv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen und Wegebaumaßnamen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Freundlichen Grüße"

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

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

Die Fachstelle sagt aus, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH befinden oder neue erstellt werden sollen. Gemäß beigelegtem Lageplan befinden sich nachweislich Anlagenteile innerhalb des Geltungsbereiches. Weiter weißt die Fachstelle in ihrer Stellungnahme vor allem auf für sie wichtige Bestimmungen und Auflagen beim Bau der elektrischen Leitungen im Baugebiet hin. Ebenso informiert sie über einzuhaltende Abstände und gibt wichtige Sicherheitshinweise die vom Erschließungsträger und auch von den Bauherren zu beachten sind.

Aus diesem Grund wird die Stellungnahme der Fachstelle dem Erschließungsträger weitergeleitet und somit vollinhaltlich zur Kenntnis und Beachtung beim Bau der Erschließungsanlagen gegeben. Weiterhin werden Spartengespräche, mit allen an der Erschließung Beteiligten, durchgeführt. Hier werden alle Details zur Erschließung gemeinsam

mit dem Erschließungsträger erörtert. Dies ist jedoch im nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen und auf Ebene der Bauleitplanung nicht zu detaillieren.

Weiter noch werden die seitens der Fachstelle vorgebrachten Hinweise entsprechend in der Begründung unter Ziffer 6.6 Energieversorgung, Unterpunkt Elektrizität redaktionell angepasst, eingearbeitet und dokumentiert.

Die Bayernwerk Netz GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.12	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**
	Beschluss-Nr. 231
	Vorberatungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 17.05.2021 vorberatenen und der in der Stadtratssitzung am 31.05.2021 abgeschlossenen 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

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

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

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) i. d. F. vom 31.05.2021 wird mit den beschlossenen Änderungen und Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Stadtrates vom 31.05.2021, für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) und die Begründung einschließlich Umweltbericht 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 12	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer - Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;** **a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB** **b) Billigung für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB** Überschrift z. nachf. Unterpunkten **Überschrift** **Dafür: 0 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12.1	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer - Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;** **Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB** Beschluss-Nr. 232 **Kenntnisnahme:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung", Deckblatt Nr. 02, vom 18.01.2021 mit Begründung vom 18.01.2021 lag in der Zeit vom 25.02.2021 bis 29.03.2021 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung", Deckblatt Nr.

02, vom 18.01.2021 mit Begründung vom 18.01.2021 wurde mit Bekanntmachung vom 12.02.2021 hingewiesen.

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

Mit Schreiben vom 15.02.2021 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung", Deckblatt Nr. 02, jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 12.02.2021 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung", Deckblatt Nr. 02, erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

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

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

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

29. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bauverwaltung
30. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bautechnik
31. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
32. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
33. Stadt Abensberg
34. Markt Bad Abbach
35. Gemeinde Hausen
36. Gemeinde Ihrlerstein
37. Markt Langquaid
38. Stadt Neustadt a. d. Donau
39. Gemeinde Saal a. d. Donau
40. Gemeinde Sinzing
41. Markt Painten
42. Stadt Riedenburg
43. Gemeinde Teugn

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:
1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
2. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
3. Deutsche Post AG
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
5. Bayernwerk Netz GmbH
6. Energienetze Südbayern GmbH
7. Landesbund für Vogelschutz
8. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
9. Stadtwerke Kelheim
10. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht – staatlich
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
14. Stadt Kelheim - Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
15. Stadt Kelheim - Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
16. Stadt Kelheim - Fachbereich Finanzen
17. Stadt Kelheim – Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung
18. Markt Bad Abbach
19. Gemeinde Hausen
20. Markt Langquaid

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme ohne Einwendungen und Hinweise abgegeben:
1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Telefonica Germany GmbH & OHG
5. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
9. Stadt Abensberg
10. Gemeinde Ihrlerstein
11. Stadt Neustadt a. d. Donau
12. Gemeinde Saal a. d. Donau
13. Gemeinde Sinzing
14. Markt Painten
15. Stadt Riedenburg

16. Gemeinde Teugn

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme mit Einwendungen und Hinweise abgegeben:
1. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
5. Wasserwirtschaftsamt Landshut
6. Regierung von Niederbayern
7. Bayerisches Landesamt für Umwelt

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben keine Bürger Planeinsicht genommen. Anregungen und Bedenken wurden ebenfalls nicht eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Städtebau

Beschluss-Nr. 233

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 23.03.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Städtebaus
Grundsätzlich besteht aus städtebaulicher Sicht Einverständnis mit der im Betreff genannten Bebauungsplanänderung. Folgende Sachverhalte sollten im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Aufgrund der intensiven Ausnutzung des Grundstückes mit neun Wohneinheiten ergeben sich bedenkliche Situationen hinsichtlich der erforderlichen Kfz-Stellplätze

1. Die Garagenlage im rückwärtigen Grundstücksbereich ist teilweise nicht anfahrbar.

2. Durch die Anordnung der östlich gelegenen Kfz-Stellplätze direkt an der Kleiberstraße wird der Straßenraum über eine Länge von mehr als 22 m zum Grundstück hin geöffnet. Die Ausfahrt aus den Stellplätzen über einen Fußweg rückwärts in den Kreuzungsbereich Kleiberstraße/Kelheimwinzerstraße ist bedenklich.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

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

Die Fachstelle stellt fest, dass aus städtebaulicher Sicht Einverständnis mit der im Betreff genannten Bebauungsplanänderung besteht.
Bezüglich der von der Fachstelle geäußerten Bedenken wird folgendes ausgeführt.

Zu 1.
Bei der betreffenden Garage handelt es sich um ein Bestandsgebäude, dass aktuell bereits als Garagenfläche genutzt wird. Die Zufahrtsverhältnisse sind zwar beengt, jedoch lässt sich dies verkehrlich am Grundstück noch vereinbaren. Die geplante Terrassennutzung im Osten sollte jedoch etwas verkleinert werden, um Bewegungsflächen für den Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

Zu 2.
Durch die Anordnung der Stellplätze entlang der Kleiberstaße werden von Seiten der Stadt Kelheim keine Bedenken gesehen. Bei der Kleiberstraße handelt es sich um eine untergeordnete Erschließungsstraße und nicht um eine viel befahrene Hauptverkehrsstraße. Die zukünftige Ausfahrtssituation wird vielmehr im Hinblick auf die derzeitig bestehende Verkehrssituation deutlich verbessert, da aktuell die Kraftfahrzeuge rückwärts auf die Kelheimwinzerstraße und in den Einmündungsbereich der Kleiberstraße in die Kelheimwinzerstraße ausfahren. Dies wird nach Umsetzung der neuen Planung nicht mehr der Fall sein, da dann im Bereich der Kelheimwinzerstraße und des Einmündungsbereiches der Kleiberstraße in die Kelheimwinzerstraße keine Stellplätze mehr vorhanden sind. Im Ergebnis wird hierdurch die Verkehrssituation verbessert sowie eine Aufwertung der Gestaltung mit wesentlich mehr Grünanteil vorgenommen.
Grundsätzlich unterstützt die Stadt dabei die Zielsetzungen der Nachverdichtung zur Umsetzung zusätzlichen Wohnraums und sieht die Stellplatzsituation hier nicht als Hinderungsgrund.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Immissionsschutz

Beschluss-Nr. 234

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 23.03.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Immissionsschutzes
Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 02 soll der Umbau und die Erweiterung eines Bestandsgebäudes innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes in ein Mehrparteienhaus an der Kelheimwinzerstraße ermöglicht werden.

Durch das Vorhaben entstehen an der Nordfassade entlang der Kelheimwinzerstraße neue Immissionsorte.
Nach überschlägiger Berechnung der Verkehrslärmbelastung kommt es bei diesen zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Es ist mittels eines Gutachtens nachzuweisen, dass für das Vorhaben die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden können oder alternativ durch lärmschutzorientierte Raumanordnung sicherzustellen, dass an der Nordfassade keine neuen Immissionsorte entstehen.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

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

Die Fachstelle weist in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass es nach gegenwärtiger Einschätzung im Hinblick der Verkehrslärmbelastung zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16.BimSchV kommen kann. Die Fachstelle fordert daher einen

Nachweis mittels eines Gutachtens, dass die Grenzwerte eingehalten werden oder alternativ eine lärmschutzorientierte Raumanordnung erfolgt.

Zur Klärung der Belange der Verkehrslärmbelastung wurde daher durch den Antragsteller das Sachverständigenbüro Hoock+Partner, Landshut, mit der Untersuchung der Verkehrsbelastung beauftragt mit folgendem Ergebnis:

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen bestmöglich gerecht zu werden, wird sinngemäß folgendes für das weitere Verfahren empfohlen:
An der Nordfassade der geplanten Wohnnutzung zur Kelheimwinzerstraße, überschreitet die Verkehrsbelastung der Kelheimwinzerstraße die zulässigen Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV. Daher sind Wohnräume zur Kelheimwinzerstraße mit dauerhaftem Aufenthalt von Personen oder Schlaf- und Ruheräume erhöhten Belastungen ausgesetzt, die Auflagen bei der Umsetzung des Vorhabens erfordern.
Aufgrund der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßen Schallschutzmaßnahmen erst bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV fordert, die um 4 dB(A) über den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 liegen, wird in Analogie dazu vorgeschlagen, Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche der Terrassen oder Balkone in Form von aktiven Schutzeinrichtungen vorzusehen. Zudem ist es erforderlich, die im gekennzeichneten Bereich der Gebäude zur Kelheimwinzerstraße einen passiven Schallschutz für Außenwandöffnungen von Schlaf- und Aufenthaltsräume in Form von schallgedämmten, automatischen Belüftungsanlagen zu versehen.
Diese Auflagen werden im weiteren Verfahren als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Zudem wird das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüro Hoock+Partner, Landshut, Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht

Beschluss-Nr. 235

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 23.03.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des kommunalen Abfallrechts
Die Abfallbehälter sind zur Abholung an der Kelheimwinzerstraße bereitzustellen. Dort ist zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen eine Sammelstelle in ausreichender Größe einzurichten/vorzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

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

Der Anregung der Fachstelle, an der Kelheimwinzerstraße eine Sammelstelle für Abfallbehälter einzurichten, damit eine ordnungsgemäße Abholung dieser gewährleistet werden kann, wird nachgekommen.
Die Sammelstelle wird im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und ist anschließend vom Vorhabenträger bei der Bauausführung umzusetzen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht

Beschluss-Nr. 236

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 23.03.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Straßenverkehrsrechts
Das o. g. Vorhaben wird durch eine kommunale Straße erschlossen. Die untere Straßenverkehrsbehörde ist davon nicht betroffen. Besondere Anregungen für die zuständige örtliche Straßenverkehrsbehörde bestehen nicht.

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 führt aus, dass sie durch die Planung nicht betroffen ist, und dass keine besonderen Anregungen für die zuständige örtliche Straßenverkehrsbehörde bestehen. Die zuständige örtliche Straßenverkehrsbehörde bei der Stadt Kelheim wurde ordnungsgemäß am Verfahren beteiligt, hat aber keine eigene Stellungnahme abgegeben. Bezüglich der Belange des Straßenverkehrsrechts ist somit nichts Weiteres veranlasst.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Beschluss-Nr. 237

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.03.2021 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
zum Entwurf der Bebauungsplanänderung geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen in eigener Zuständigkeit:

1. Gewässer- und Hochwasserrisikomanagement
Der Geltungsbereich liegt ca. 1 km nördlich der Donau und deren Risikogebiet.
Bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100 = HQmittel) der Donau ist er nicht von Überschwemmungen betroffen, jedoch bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem).
In Risikogebieten ist laut § 78b WHG bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der **Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden** bei der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zur berücksichtigen.
Für die Würdigung und Abwägung der Belange können wir Ihnen folgende Informationen an die Hand geben:
Der Wasserspiegel bei HQextrem liegt bei etwa 345 m ü. NN.

Vorschlag für Festsetzungen:
„Bei Neubauten muss die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens auf Kote 345 ü. NN liegen. Neubauten sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte Zugänge Installationsdurchführungen etc.)."

„Bei Neubauten und umfangreichen Umbauten muss die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallation an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein."

Vorschlag für Hinweise zum Plan:
„Bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu ca. 1 Meter auftreten (Wasserspiegel bei ca. 345 m ü. NN)."
„Für Bestandsbauten, bei denen eine Höherlegung der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses auf eine Kote von mindestens 345 m ü. NN nicht möglich ist, werden Objektschutzmaßnahmen empfohlen, die ein Eindringen von Wasser verhindern."
„Durch bauliche Maßnahmen und/oder eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden durch Überflutungen begenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz)."

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:

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 Regen-

ereignisses alle 100 Jahre (HQ-100) auftritt und als mittel einzustufen ist mit einer Wahrscheinlichkeit von 40 % innerhalb der nächsten 50 Jahre, treten extreme Regenereignisse (HQ-extrem) lediglich alle 1.000 Jahre auf und sind daher als sehr seltene Ereignisse zu beurteilen. Die Wahrscheinlichkeit liegt hier bei weniger als 5 %.

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

Am vorliegenden Standort sind dabei folgende Voraussetzungen zu beurteilen:
- zur Infrastruktur
Infrastrukturell ist das Gebiet im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf die nördlich im Bestand vorhandene Kelheimwinzerstraße ausgerichtet. 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. Das Grundstück ist auf die Höhenlage der Kelheimwinzerstraße auszurichten. Insbesondere die Grundstückszufahrt orientiert sich somit auf diesem Geländeniveau.
Das Gelände an sich ist dabei mehr oder weniger als eben zu beurteilen und lässt somit umfangreiche Geländeveränderungen kaum zu. Im Bebauungsplan werden Auffüllungen daher bis maximal 0,5 m für zulässig erklärt.
- zur Bebauung
Der Standort grenzt unmittelbar an vorhandene Siedlungsentwicklungen an, die sich mit der vorhandenen Bebauung entweder am natürlichen Gelände oder maximal am Straßenniveau der Kelheimwinzerstraße orientieren. Aufgrund dieser Gegebenheiten hat die Stadt Kelheim sich mit der Höhenlage der geplanten Bebauung in etwa an diese Voraussetzungen zu orientieren. Die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan greift somit die Kelheimwinzerstraße als Höhenbezugspunkt auf und lässt eine Höhendifferenz bis zu 0,3 m zu.
Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten.
- zur Energieversorgung
Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten.
Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisikogebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Dies wurde im Bebauungsplan auch so verankert.
- Fluchtwege
Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu 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.

Im Ergebnis unterliegt der Standort keiner direkten Hochwassergefahr des HQ-100 und ist somit für eine bauliche Entwicklung nutzbar. Im Zuge des Risikomanagements werden umfangreiche Maßnahmen berücksichtigt und lassen eine unter diesen Voraussetzungen zu beurteilende Entwicklung noch durchaus zu. Geländeauffüllungen und eine damit verbundene Höhenlage für Gebäude, können jedoch nur bis maximal 0,3m Berücksichtigung finden und werden daher als angemessen und ausreichend beurteilt.

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

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern- Höhere Landesplanung

Beschluss-Nr. 238

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben von der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Kelheimwinzer – Überarbeitung" mit Deckblatt Nr. 2, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für

den Umbau und die Erweiterung eines Bestandsgebäudes in ein Mehrparteienhaus zu schaffen.

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. 4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung", Deckblatt Nr. 02 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 12.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Beschluss-Nr. 239

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt vom 09.03.2021 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 02, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail des Büros KomPlan vom 23.02.2021 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer - Überarbeitung", durch Deckblatt Nr. 02;
Billigung für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Beschluss-Nr. 240

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung", Deckblatt Nr. 02 ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 17.05.2021 durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zu ändern bzw. zu ergänzen.

Gründe hierfür sind verschiedene Stellungnahmen der Fachstellen im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (u. a. Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz) die es erforderlich machen, den Bebauungsplanentwurf sowie die dazugehörige Begründung zu überarbeiten und in Teilbereichen zu ergänzen.

Die Änderungen und Ergänzungen machen es außerdem erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung", Deckblatt Nr. 02 erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. 4 a Abs. 3 BauGB auszulegen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB).

Beschluss:

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

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung", Deckblatt Nr. 02 vom 18.01.2021 i. d. F. vom 17.05.2021 wird mit den beschlossenen Ergänzungen und Änderungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom 17.05.2021 für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung", Deckblatt Nr. 02 und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der erneuten Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen erneut einzuholen (§ 4 a Abs. 3 BauGB).

In der Bekanntmachung ist zu bestimmen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf ist in der erneuten Bekannt-

machung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB).

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:
Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 03.05.2021 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.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 19:07 Uhr die 7. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger Erster Bürgermeister	Schnell Protokollführung