

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 8. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 07.06.2021
Beginn:	17:01 Uhr
Ende	18:21 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort:	in der Dreifachturnhalle
Gesetzliche Mitgliederzahl:	9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Diermeier, Dennis	Zweiter Bürgermeister
-------------------	-----------------------

Ausschussmitglieder

Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Abwesend ab Beschluss-Nr. 259 G
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	Anwesend ab Beschluss-Nr. 254
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

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

Verwaltung

Schmid, Andreas	Leiter FB P. & B./SBM
-----------------	-----------------------

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig	Stadtrat
Fischer, Bernhard	Stadtrat

Ortssprecher (Gäste)

Zirkel, Silvia	Ortssprecherin Staubing
----------------	-------------------------

Gäste

7 Gäste bis Beschluss-Nr. 250
6 Gäste bis Beschluss-Nr. 252
5 Gäste bis Beschluss-Nr. 255
2 Gäste bis Beschluss-Nr. 256

Abwesende Personen

Vorsitzender

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

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 17.05.2021	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Werkstatthalle mit Portalwaschanlage, Errichtung von 6 Saug- und 5 Waschplätzen überdacht sowie 2 Freisugplätzen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/24 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker)	
	Planen und Bauen	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1006/70 der Gemarkung Thaldorf (Hohenrainer Weg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Überdachung des Freiflächenlagerplatzes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/21 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Instandsetzung der Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1302/2 der Gemarkung Kelheim (Schäfflerstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung - Änderungsantrag über die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Zwerchgiebel auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 900/59 der Gemarkung Kelheim (Friedrich-von-Gärtner-Ring)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 21/1 der Gemarkung Kapfelberg (Bäckerbergstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "SO-Sonnenenergie Lengfeld I" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 20 "SO-Sonnenenergie Lengfeld I" des Marktes Bad Abbach; Beteiligung der Stadt Kelheim im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GI „Lengfeld I“ mit Teiländerung des Bebauungsplans GI „Lengfeld II“ durch Deckblatt Nr. 01 durch den Markt Bad Abbach Beteiligung der Stadt Kelheim im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Neubenennung der künftigen Erschließungsstraße im Bebauungsplangebiet Nr. 02 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 04	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

-
- 11** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung nach §
34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Schul-
tersdorf, Gemarkung Kapfelberg;
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

- 12** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ortsteil Schultersdorf)
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

- 13** Wasserrecht, 2 Anträge auf Genehmigung zur Durchführung von
Floßfahrten auf der Donau von Vohburg bis Stausacker nach Art.
28 Abs. 4 BayWG

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 8. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 17.01 Uhr die 8. 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 17.05.2021

Beschluss-Nr. 244

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 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 17.05.2021.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Werkstatthalle mit Portalwaschanlage, Errichtung von 6 Saug- und 5 Waschplätzen überdacht sowie 2 Freisaugplätzen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/24 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker)

Beschluss-Nr. 245

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Werkstatthalle mit Portalwaschanlage, Errichtung von 6 Saug- und 5 Waschplätzen überdacht sowie 2 Freisaugplätzen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/24 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

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

- **Dachform**

lt. BBP ist ein Sattel- Pult- oder Flachdach zu errichten. Die Saug- und Waschplätze werden jeweils mit einem Tonnendach als Dachform geplant;

- **Bauhöhe:**

lt. BBP ist eine Bauhöhe von max. 362,50 m ü.NN festgesetzt, geplant werden die Gebäude mit verschiedenen Höhen, das Gebäude mit der höchsten Höhe ist die Werkstatt mit einer Bauhöhe von 365,28 ü.NN;

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

Die Bayernwerk Netzwerk GmbH, als Besitzer der Freileitung, wurde am Baugenehmigungsverfahren bereits in der Planungsphase beteiligt. Dem Antrag auf Baugenehmigung liegt ein Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH vom 19.04.2021 mit der Aussage bei, dass bei Einhaltung der Auflagen und Hinweise dem Bauvorhaben zugestimmt werden kann. Die Bauhöhe der geplanten Gebäude innerhalb der 30 m Schutzzone der Hochspannungsfreileitung beträgt max. 365,30 ü.NN und hält somit den vorgeschriebenen Mindestabstand zu der 110 KV Leitung ein.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das geplante Bauvorhaben folgende Stellplätze zu berücksichtigen:

• Werkstatt	6,0 ST /Wartungs- oder Reparaturstand	6,0 ST
• Verkauf	1,5 ST / 90 m² Verkaufsraum (128,25 m² : 90)	1,425 ST
• Lagerhalle	1,25 ST / Beschäftigter	1,25 ST
• Kfz-Waschplatz Selbstbedienung	1 ST / Waschplatz	5,0 ST
• Automatische Waschanlage	1 ST / Waschanlage	1,0 ST
• Saugplätze zur Selbstbedienung	1 / Pflegeplatz	8,0 ST
		22,675 ST

Insgesamt hat der Antragsteller 23 Stellplätze für das geplante und beantragte Bauvorhaben zu errichten. Die Stellplätze können auf dem Plan nachgewiesen werden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

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

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

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

Die im Bebauungsplan festgelegten immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Auf den Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung)

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

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

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

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.

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

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

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1006/70 der Gemarkung Thaldorf (Hohenrainer Weg)

Beschluss-Nr. 246

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1006/70 der Gemarkung Thaldorf (Hohenrainer Weg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 120 „Thaldorf-Hohenrain Erweiterung 2“ vom 01.06.2018 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen

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

Für das geplante Bauvorhaben wird eine Befreiung von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- **Dachüberstand**

lt. BBP ist ein Dachüberstand (Traufe und Ortgang) von 0,50 m zulässig, geplant ist ein Dachüberstand von 1,00 m;

- **Baufenster**

der Carport rutscht mit ca. 6 m² in südlicher Richtung und das Wohnhaus mit ca. 5 m² in nördlicher Richtung aus dem Baufenster;

Die beantragte Befreiung von der Festsetzung Dachüberstand begründet der Architekt damit, dass durch den vom BBP abweichenden Dachüberstand die Holzfassade besser geschützt wird. In unmittelbarer Nachbarschaft wurde bereits eine Befreiung bezgl. des Dachüberstandes erteilt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

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

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Oberflächenentwässerung von Wegen und Zufahrten auf den jeweiligen Grundstücksflächen ist, soweit möglich, über eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen vorzunehmen. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung im Planungsbereich sind Retentionszisternen für die Entwässerung der privaten Grundstücksflächen zu errichten

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim herzustellen oder abzulösen. Der Nachweis liegt durch die Errichtung einer Doppelgarage vor.

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.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Überdachung des Freiflächenlagerplatzes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/21 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)

Beschluss-Nr. 247

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Überdachung des Freiflächenlagerplatzes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/21 der Gemarkung Kelheim (Donaupark) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 97 „Donaupark“ Deckblatt 6 vom 07.11.2014 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

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

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

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

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 935/25 (Alfons-Simonius-Straße) und Fl. Nr. 935/19 (Donaupark) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Instandsetzung der Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1302/2 der Gemarkung Kelheim (Schäfflerstraße)

Beschluss-Nr. 248

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Instandsetzung der Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1302/2 der Gemarkung Kelheim (Schäfflerstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 77/1 „Weinbergweg“ Deckblatt Nr. 1 vom 09.02.2018 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) zulässig und entspricht im Weiteren den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

Beschluss:

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummer erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1614/4 (Schäfflerstraße) und 1718/2 (Weinbergweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung - Änderungsantrag über die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Zwerchgiebel auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 900/59 der Gemarkung Kelheim (Friedrich-von-Gärtner-Ring)

Beschluss-Nr. 249

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung - Änderungsantrag über die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Zwerchgiebel auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 900/59 der Gemarkung Kelheim (Friedrich-von-Gärtner-Ring) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Der Änderungsantrag wurde notwendig da durch den Baukontrolleur des Landratsamtes Kelheim festgestellt wurde, dass nicht nur bei der Errichtung des Zwerchgiebels vom bauaufsichtlich genehmigten Eingabeplan abgewichen wurde sondern auch das Wohnhaus mit der Garage anders als genehmigt errichtet wurde.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 97 „Donaupark“ vom 27.10.2003 und dem Deckblatt Nr. 06 vom 07.11.2014 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 bereits umgesetzte Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Maß der baulichen Nutzung**

lt. BBP ist bei Bautyp B ein Maß der baulichen Nutzung von E+1 zulässig, errichtet wurde das Haus mit einem Maß der baulichen Nutzung von E+1+D;

- **Größe des Zwerchgiebels**

lt. BBP kann ein Zwerchgiebel errichtet werden, allerdings ist eine maximale Größe von 1/3 der Gebäudelänge zu beachten. Die zulässige Größe des Zwerchgiebels wären somit 3,99 m, genehmigt wurde 5 m, errichtet wurde der Zwerchgiebel mit einer Größe von 6 m, zusätzlich überragt dieser, anders als ursprünglich dargestellt, den First des Wohnhauses;

- **traufseitige Wandhöhe**

lt. BBP ist eine traufseitige Wandhöhe von max. 354,00 m ü NN zulässig, am Zwerchgiebel kann man eine traufseitige Wandhöhe von 355,71 m ü. NN messen;

- **Dachaufbauten**

lt. BBP sind aufgeständerte Modulkonstruktionen für Solarthermie / Photovoltaik nur auf Flachdächer zulässig, auf dem Satteldach wurde eine aufgeständerte Modulkonstruktion errichtet;

- **Baufenster**

das Haupthaus überschreitet das Baufenster anders als ursprünglich geplant nicht in südlicher, sondern in westlicher Richtung;

Von den Festsetzungen des BBPs kann nur befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

Durch den teilweisen Ausbau des Dachgeschosses und einer Errichtung des Gebäudes mit E + I + DG wird der Grundzug des Bebauungsplanes einer maximal zulässigen Bebauung von II Geschossen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet berührt.

Zu Nr. 3 ist anzuführen, dass das Gebäude anders gebaut wurde als es beantragt und genehmigt wurde. Der Bauherr wurde von Seiten des Fachbereichs Planen und Bauen beraten unter welchen Voraussetzungen er einen Dachaufbau beantragen kann, der Antrag wurde auch dementsprechend eingereicht und in der Bauausschusssitzung am 02.11.2020 behandelt. Die Baugenehmigung hierfür wurde vom Landratsamt Kelheim am 18.12.2020 erteilt. Das beantragte und genehmigte Bauvorhaben wurde dann abweichend von der Baugenehmigung umgesetzt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Sitzungsleiter und amtierender Bürgermeister Dennis Diermeier ließ im Anschluss an den Sachvortrag über folgenden vom Fachbereich Planen und Bauen vorgeschlagenen Beschlussvorschlag abstimmen:

*„Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB **nicht** erteilt.“*

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

Der Beschlussvorschlag des Fachbereiches Planen und Bauen wurde mit 7:1 Stimmen abgelehnt.

Daraufhin wurde vom Bauausschuss folgender Beschluss gefasst.

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 21/1 der Gemarkung Kapfelberg (Bäckerbergstraße)

Beschluss-Nr. 250

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 21/1 der Gemarkung Kapfelberg (Bäckerbergstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim – Kapfelberg 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 BauN-VO, und zwar einem Dorfgebiet (WD nach § 5 BauNVO) und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

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

Das Bauvorhaben ist nach Beurteilung durch den Fachbereich Planen und Bauen 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. Das Bauvorhaben fügt sich nach Beurteilung durch den Fachbereich nach § 34 Abs. 2 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim zum Teil vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet (MD) 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.

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

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 375 und 19/0 der Gemarkung Kapfelberg (Bäckerbergstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

**TOP 8 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "SO-Sonnenenergie Lengfeld I" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 20 "SO-Sonnenenergie Lengfeld I" des Marktes Bad Abbach;
Beteiligung der Stadt Kelheim im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 251

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 10.05.2021 vom Planungsbüro Martin Huber, Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg wird die Stadt Kelheim an der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Sonnenenergie Lengfeld I“ sowie an der Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Bad Abbach durch Deckblatt Nr. 20 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Anlass der Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung ist der verstärkte Ausbau der erneuerbaren Energien, hier der Photovoltaiknutzung.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der vorgesehenen Flächen als Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden. Hierdurch soll den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung entsprochen und geeignete Flächen für die alternative Energiegewinnung zur Verfügung gestellt werden. Klimaveränderungen und knapper werdende Ressourcen machen neue Denkansätze und das Erschließen alternativer Energiequellen, hier die Sonnenenergie erforderlich. Ziel ist es, den Ausbau der erneuerbaren Energien dynamisch voranzutreiben um die gesteckten Ziele auf Umstellung der Energieversorgung auf regenerative Energien zu erreichen.

Aufgrund dieser Vorgaben hat der Markt Bad Abbach beschlossen die notwendigen Bauleitpläne aufzustellen und gleichzeitig als Planungsträger ihre Bereitschaft erklärt, den vorliegenden Planungsbereich für alternative Energienutzung zur Verfügung zu stellen. Als Vorhabenträger für den Planungsbereich zeigt sich die TERRAdukt, Untermantelkirchen 3a, 93348 Kirchdorf verantwortlich.

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm sollen Photovoltaik-Freiflächenanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten errichtet werden, um ungestörte Landschaftsteile nicht zu beeinträchtigen. Der vorgesehene Standort zählt durch seine unmittelbare Nähe zur Bundesstraße und zur Eisenbahnlinie sowie visueller Gesichtspunkte zu den vorbelasteten Standorten und bietet sich somit für eine Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage an.

Da die zur Überplanung vorgesehene Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich.

Geplant ist auf einer Fläche von 14.397 m² eine Freiflächenphotovoltaikanlage mit den entsprechenden Ausgleichsflächen zu schaffen. Innerhalb dieser Anlage ist die Errich-

tung der Modultische, Trafostationen und weiteren Nebenanlage zulässig. Die Anlagen werden mit einem Zaun gesichert. Innerhalb der Einzäunung werden die notwendigen Ausgleichsflächen angelegt. Die Details der Planung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Durchführung der Bauleitplanverfahren erfolgt im Parallelverfahren nach dem BauGB.

Beschluss:

Von der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Sonnenenergie Lengfeld I“ und von der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 20 „SO Sonnenenergie Lengfeld 1“ durch den Markt Bad Abbach wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Kelheim erhebt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Einwendungen oder Anmerkungen.

Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die Stadt Kelheim sind durch diese Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 9	Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GI „Lengfeld I“ mit Teiländerung des Bebauungsplans GI „Lengfeld II“ durch Deckblatt Nr. 01 durch den Markt Bad Abbach Beteiligung der Stadt Kelheim im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
	Beschluss-Nr. 252
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 07.05.2020 vom Planungsbüro Altmann Ingenieurbüro GmbH & Co.KG, Pommernstraße 20, 93073 Neutraubling wird die Stadt Kelheim an der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GI „Lengfeld I“ mit Teiländerung des Bebauungsplans GI „Lengfeld II“ durch Deckblatt Nr. 01 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist das veränderte Entwicklungsziel der durch die Änderung betroffenen Gewerbeflächen.

Der bislang wirksame Bebauungsplan sieht ein Industriegebiet vor, dessen überbaubare Flächen durch Verkehrs- und Grünflächen sowie Planfestsetzungen gegliedert sind. Darüber hinaus sind im wesentlichen Bereich Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Die Änderungsfläche ist bereits teilweise mit einer großen Halle bebaut und vollständig erschlossen. Die Stellplätze sowie die Grünflächen wurden ebenfalls realisiert. Lediglich der östliche Grundstücksteil ist aktuell unbebaut.

Der hier bereits ansässige Gewerbebetrieb möchte sich aufgrund der Nachfrage baulich entwickeln. Vorgesehen ist der Neubau von insgesamt vier Lagerhallen, die sowohl klein- als auch großflächig geplant und für die Lagerung von Kfz-Teilen vorgesehen sind. Ein konkreter Bauantrag liegt bereits vor. Dieser musste jedoch abgelehnt werden, da die festgesetzten überbaubaren Flächen überschritten werden und grünordnerische Festsetzungen dem Vorhaben entgegenstehen. Ziel der Marktgemeinde ist es, den ortsansässigen Betrieb sowohl im Bestand langfristig zu sichern als auch seinen baulichen Entwicklungsbedarf zu decken. Damit soll der Betrieb Vorort gehalten und eine Abwanderung in andere Gemeinden verhindert werden. Der Marktgemeinderat sieht die geplante bauliche Entwicklung als verträglich mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde sowie dem Orts- und Landschaftsbild an.

Somit ergibt sich Änderungsbedarf auf verbindlicher Bauleitplanebene.

Ziel der Deckblattänderung ist die Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Anpassung der festgesetzten privaten Grünflächen, um das geplante Bauvorhaben zu realisieren.

Darüber hinaus sollen mit der vorliegenden Änderung die bislang getroffenen Festsetzungen durch zeitgemäße Regelungen ersetzt, ergänzt und aktualisiert werden. Diese betreffen insbesondere die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Ordnung, die Bauweise, Baulinien, Baugrenze sowie Aussagen zur Ver- und Entsorgungsstruktur.

Mit den getroffenen Änderungen soll weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung für das Industriegebiet Lengfeld I und II gesichert werden.

Die vorliegenden Änderungen dienen der Nachverdichtung eines Innenbereiches bzw. als Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.

Dabei umfassen die Änderungsflächen jeweils Teilbereiche der Bebauungspläne GI „Lengfeld I“ und „Lengfeld II“.

Die regional- und Landschaftsplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

Beschluss:

Von der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GI „Lengfeld I“ mit Teiländerung des Bebauungsplans GI „Lengfeld II“ durch Deckblatt Nr. 01 durch den Markt Bad Abbach wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Kelheim erhebt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Einwendungen oder Anmerkungen.

Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die Stadt Kelheim sind durch diese Bauleitplanung nicht zu erwarten.

**TOP 10 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);
Neubenennung der künftigen Erschließungsstraße im Bebauungs-
plangebiet Nr. 02 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg",
vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 04**

Beschluss-Nr. 253

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Die Straßenbenennung ist eine gemeindliche Aufgabe des eigenen Wirkungskreises (Art. 7 i. V. m. Art. 57 GO). Gemäß Art. 52 Abs. 1 BayStrWG können die Gemeinden den öffentlichen Straßen Namen geben.

Die Bauverwaltung hat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Abensberg, und Herrn Stadtarchivar Dr. Wolf-Heinrich Kulke um Vorschläge für die Namensgebung der Erschließungsstraße im Bebauungsplangebiet Nr. 02 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 04, gebeten.

Vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Abensberg, wurden folgende Namensvorschläge abgegeben:

Aus der Bayerischen Uraufnahme, ist die topografische Landesvermessung des Königreichs Bayern, die 1808 von König Maximilian I. Joseph angeordnet wurde und bis 1864 dauerte, sind in der näheren Umgebung des Baugebietes folgende Gewannennamen (die Gewinnbezeichnungen lassen noch heute Rückschlüsse auf die frühere Nutzung, Lage oder Beschaffenheit des bezeichneten Gebietes zu) verzeichnet:

- „Altmühl Feld“
- „Am Weinberg Weg“
- „Winzerer Feld“

Von Herrn Stadtarchivar Dr. Wolf-Heinrich Kulke wurden folgende Namensvorschläge mit Bezug auf historische Persönlichkeiten der Kelheimer Stadtgeschichte und seiner Ortsteile abgegeben:

- **„Rudibert-Ettelt-Straße**
Rudibert Ettelt (1931-2005) wuchs als Sohn des Forstmeisters auf dem Goldberg auf und war von 1973-2005 ehrenamtlicher Stadtarchivar und Chronist von Kelheim. Er hat sich große Verdienste erworben um die Kelheimer Heimatgeschichte als Autor der drei sehr umfangreichen und fundiert historisch recherchierten Bände der Kelheimer Stadtgeschichte. Da es in Kelheim bereits eine Johann-Stoll-Straße und eine Georg-Rieger-Straße gibt – beide bedeutende Kelheimer Stadtchronisten – wäre es nur folgerichtig, wenn auch Rudibert Ettelt mit einem Straßennamen geehrt würde. Auch weil die hier geplante Straße in ihrer Ausrichtung nach Norden direkt auf den Goldberg zuführt, wäre die Benennung nach Rudibert Ettelt auf aufgrund des topografischen Bezugs angemessen.

- **Pater-Theodor-Grau-Straße**

Pater Theodor Grau OFM (1886-1957) wurde als Sohn eines Goldschmieds in der Kelheimer Altmühlstraße geboren. Er trat nach seiner Gymnasialzeit in Regensburg in den Franziskanerorden ein und wurde 1911 zum Priester geweiht. Neben seiner seelsorgerischen Tätigkeit war er als Chorleiter und Komponist tätig. Für die Kelheimer Heimatgeschichte ist Pater Grau von besonderer Bedeutung, da er 1931 anlässlich der 750-Jahrfeier das sog. Kelheimer Lied „Du Fürstenstadt im Bayernland“ komponierte. 2017 wurde auf Initiative des Ehrenbürgers Dr. Christoph Lickleder eine Gedenktafel am Sparkassengebäude in der Altmühlstraße angebracht, wo bis 1978 das Geburtshaus Pater Graus gestanden hatte.

- **Andreas-Aman-Straße**

Andreas Aman (1889-1945) war in der Weimarer Republik Stadtrat der BVP und bekennender Gegner des NS-Regimes. Nach der Machtergreifung Adolf Hitlers hatte er den Mut, seine Missbilligung der NSDAP offen zu zeigen. Während der NS-Jubelfeier in Kelheim 1933 verweigerte er die Beflaggung seines Hauses mit Hakenkreuzfahnen und wurde verhaftet. Noch im Mai 1936 „...verpflegte er vier Juden in seinem Café und zeigte sich renitent gegen den Gauleiter...“ (NS-Spitzel-Bericht). Ebenso wie Emil Ott und Franz Pfaffenberger kam Andreas Aman in den allerletzten Kriegstagen 1945 auf bis heute nicht ganz geklärte Weise ums Leben (vgl. MZ v. 05.10.2020: „Ihr Tod bleibt wohl für immer rätselhaft“).

Da es in Kelheim bereits eine Emil-Ott-Straße und eine Franz-Pfaffenberger-Straße gibt wäre es nur folgerichtig, wenn auch Andreas Aman mit einem Straßennamen geehrt würde.“

Von der Bauverwaltung wurden folgende Namensvorschläge abgegeben:

- „Am Winzerer Feld“
- „Winzerer Feldweg“
- „Am Feldelweg“

Der Sachverhalt wurde von den Mitgliedern des Bauausschusses kurz diskutiert. Bei der Diskussion kristallisierte sich heraus, dass von Seiten des Gremiums eine Benennung der Straße mit dem Namen einer historischen Persönlichkeit bevorzugt wird. Mehrere Ausschussmitglieder sprachen sich hierbei für eine Benennung als „Andreas-Aman-Straße“ aus

Amtierender Bürgermeister Diermeier ließ dann über diesen Vorschlag abstimmen.

Beschluss:

Die Erschließungsstraße im Bebauungsplangebiet Nr. 02 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 04, Grundstück Fl.Nr. 1231/3 der Gemarkung Kelheim, erhält den Namen:

„Andreas-Aman-Straße“

TOP 11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
	Beschluss-Nr. 254
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Für den Ortsteil Schultersdorf in der Stadt Kelheim, Gemarkung Kapfelberg, wurde im Jahr 1982 eine Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgestellt. Diese Satzung legt den bauplanungsrechtlichen Beurteilungsrahmen im Ortsteil Schultersdorf fest, auf Grund dessen sämtliche Bauvorhaben in dem Ortsteil, die sich im Geltungsbereich dieser Satzung befinden, nach den Rechtsvorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Durch die bauliche Entwicklung des Ortsteiles Schultersdorf in den letzten 39 Jahren ist der Ortsteil in Richtung Norden, Osten und Süden aus der Innenbereichssatzung hinausgewachsen, so dass sich mittlerweile zahlreiche Gebäude und sonstige bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung befinden.

Außerdem bietet die derzeit bestehende Innenbereichssatzung für den Ortsteil Schultersdorf so gut wie keinen Spielraum mehr für eine rechtmäßige bauliche Entwicklung des Ortsteiles, da es nahezu keine überbaubaren Flächen mehr innerhalb des Geltungsbereiches der bestehenden Innenbereichssatzung gibt.

Um solchen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen die Möglichkeit einer schonenden städtebaulichen Weiterentwicklung zu bieten, hat der Gesetzgeber den Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit die Möglichkeit der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung, hier in Form einer sogenannten Ergänzungs- und Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB zur Verfügung gestellt. Damit erhält die Kommune die Möglichkeit eine bestehende Innenbereichssatzung zu überarbeiten und gleichzeitig einzelne Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diesen somit zu ergänzen.

Der geplante Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf ist in dem dem Bauausschuss vorgelegten Planentwurf dargestellt und umfasst zum momentanen Planungsstand folgende Grundstücke.

Fl.Nrn. 811 Teilfläche, 812 Teilfläche, 1090/1, 1091, 1091/1, 1091/2, 1092, 1093, 1094, 1096, 1096/1, 1096/2, 1096/3, 1097, 1099, 1100, 1100/2, 1101, 1103 Teilfläche, 1103/1, 1104 Teilfläche, 1105, 1106 Teilfläche, 1107 Teilfläche, 1107/1, 1108, 1109, 1111, 1112, 1112/3, 1112/4, 1115, 1115/1, 1116, 1118, 1119, 1119/4, 1119/5, und 1123 der Gemarkung Kapfelberg.

Eine Änderung des Geltungsbereiches im Laufe des Verfahrens ist nicht auszuschließen.

Da der Flächennutzungs- und Landschaftsplan für den Ortsteil Schultersdorf ebenfalls nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entspricht, ist dieser ebenfalls zu überarbeiten und anzupassen. Dies erfolgt im Parallelverfahren.

Die Kosten für die Überarbeitung der Bauleitplanung werden von der Stadt Kelheim getragen.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt die Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Schultersdorf.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet des Ortsteiles Schultersdorf der Gemarkung Kapfelberg, das östlich des Ortsteiles Lindach und westlich des Ortsteiles Kapfelberg liegt umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 811 Teilfläche, 812 Teilfläche, 1090/1, 1091, 1091/1, 1091/2, 1092, 1093, 1094, 1096, 1096/1, 1096/2, 1096/3, 1097, 1099, 1100, 1100/2, 1101, 1103 Teilfläche, 1103/1, 1104 Teilfläche, 1105, 1106 Teilfläche, 1107 Teilfläche, 1107/1, 1108, 1109, 1111, 1112, 1112/3, 1112/4, 1115, 1115/1, 1116, 1118, 1119, 1119/4, 1119/5, und 1123 der Gemarkung Kapfelberg mit einer Gesamtfläche von **ca. 8** ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 1093, 1090/1 (bzw. die Verlängerung bis ca. 40 m östlich der Fl.Nr. 1090/1), 1116, 1115, 1115/1 der Gemarkung Kapfelberg;
- Im Osten: Östliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 811, 1109, 1108, 1107/1 und 1107 der Gemarkung Kapfelberg;
- Im Süden: Ca. 40 - 80 m südlich der südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1108 der Gemarkung Kapfelberg (Ortsstraße Schultersdorf) entlang der Bestandsbebauung verlaufend;
- Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 1093, 1097, 1108 und 1103 der Gemarkung Kapfelberg.

Mit der Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO) zur Einbeziehung der in der Vergangenheit über die bestehende Innenbereichssatzung hinausgewachsenen Bebauung und zur behutsamen Schaffung von Wohnraum für die Zukunft ausgewiesen. So soll dem Ortsteil Schultersdorf der erforderliche Spielraum für eine schonende städtebauliche Weiterentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren geboten werden.

Im Rahmen der Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung ist die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Die hierfür notwendigen Kompensationsflächen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu ermitteln und in die Satzung mit aufzunehmen. Weiterhin ist die Erstellung einer Begründung sowie einer zusammenfassenden Erklärung mit Umweltprüfung erforderlich da parallel auch der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 fortgeschrieben wird. Die Erforderlichkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird sich im Rahmen des Verfahrens ergeben. Erforderlichenfalls ist diese ebenfalls von der Stadt Kelheim zu beauftragen.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von der Stadt Kelheim als Planungsträger übernommen.

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ortsteil Schultersdorf) Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
	Beschluss-Nr. 255
	<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Durch die bauliche Entwicklung des Ortsteiles Schultersdorf in den letzten 39 Jahren, ist der Ortsteil in nördlicher, östlicher und südlicher Himmelsrichtung aus der für den Ortsteil bestehenden Innenbereichssatzung hinausgewachsen, so dass sich derzeit mehrere Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden. Außerdem bietet die derzeit bestehende Innenbereichssatzung für den Ortsteil Schultersdorf so gut wie keinen Spielraum mehr für eine rechtmäßige bauliche Entwicklung des Ortsteiles, da es nahezu keine überbaubaren Flächen mehr innerhalb des Geltungsbereiches der bestehenden Innenbereichssatzung gibt.

Um solchen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen die Möglichkeit einer schonenden städtebaulichen Weiterentwicklung zu bieten, hat der Gesetzgeber den Kommunen die Möglichkeit der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung, hier in Form einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB zur Verfügung gestellt. Damit erhält die Kommune die Möglichkeit, eine bestehende Innenbereichssatzung zu überarbeiten und gleichzeitig einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diesen somit zu ergänzen.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat beschlossen, für den Ortsteil Schultersdorf eine solche Ergänzungs- und Klarstellungssatzung aufzustellen.

Parallel zu dieser Aufstellung ist es erforderlich, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan für den Ortsteil Schultersdorf durch das Deckblatt Nr. 35 zu überarbeiten. Die Darstellung der in der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung enthaltenen Grundstücke soll als Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO) im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim erfolgen. Aus diesem Grund sind einzelne Flächen von der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Bebauung im Außenbereich im Flächennutzungs- und Landschaftsplan in die Darstellung als Dorfgebiet zu ändern. Ebenso ist hierfür die verkehrliche Erschließung zu gewährleisten.

Die Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf erfolgt im Parallelverfahren.

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

Die Stadt Kelheim beschließt die Aufstellung des Deckblattes Nr. 35 (Ortsteil Schultersdorf) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet des Ortsteiles Schultersdorf der Gemarkung Kapfelberg, das östlich des Ortsteiles Lindach und westlich des Ortsteiles Kapfelberg liegt umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 811 Teilfläche, 812 Teilfläche, 1090/1, 1091, 1091/1, 1091/2, 1092, 1093, 1094, 1096, 1096/1, 1096/2, 1096/3, 1097, 1099, 1100, 1100/2, 1101, 1103 Teilfläche, 1103/1, 1104 Teilfläche, 1105, 1106 Teilfläche, 1107 Teilfläche, 1107/1, 1108, 1109, 1111, 1112, 1112/3, 1112/4, 1115, 1115/1, 1116, 1118, 1119, 1119/4, 1119/5, und 1123 der Gemarkung Kapfelberg mit einer Gesamtfläche von **ca. 8** ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 1093, 1090/1 (bzw. die Verlängerung bis ca. 40 m östlich der Fl.Nr. 1090/1), 1116, 1115, 1115/1 der Gemarkung Kapfelberg;
- Im Osten: Östliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 811, 1109, 1108, 1107/1 und 1107 der Gemarkung Kapfelberg;
- Im Süden: Ca. 40 - 80 m südlich der südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1108 der Gemarkung Kapfelberg (Ortsstraße Schultersdorf) entlang der Bestandsbebauung verlaufend;
- Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 1093, 1097, 1108 und 1103 der Gemarkung Kapfelberg.

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 35 (Ortsteil Schultersdorf) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO) zur Einbeziehung der in der Vergangenheit über die bestehende Innenbereichssatzung hinausgewachsenen Bebauung und zur behutsamen Schaffung von Wohnraum für die Zukunft ausgewiesen. So soll dem Ortsteil Schultersdorf der erforderliche Spielraum für eine schonende städtebauliche Weiterentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren geboten werden.

Die Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf erfolgt im Parallelverfahren.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von der Stadt Kelheim übernommen.

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

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

TOP 13 Wasserrecht, 2 Anträge auf Genehmigung zur Durchführung von Floßfahrten auf der Donau von Vohburg bis Stausacker nach Art. 28 Abs. 4 BayWG

Beschluss-Nr. 256

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 6 Dagegen: 3

Abstimmungsvermerke:

Namentliche Abstimmung:

Für den Beschluss stimmten:

Dennis Diermeier, Heribert Schwindl, Johanna Frischeisen, Thomas Müller, Claus Hackelsperger, Walter Siller

Gegen den Beschluss stimmten:

Christian Rank, Andreas Ober, Josef Pletl

Abstimmungsergebnis:

6:3

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 27.04.2021 und Schreiben vom 17.07.2020 wurde von den Firmen Hölzl top-events GmbH und Bayern-Floßfahrten GmbH beim LRA Kelheim die Verlängerung der Genehmigung für die Personenbeförderung mit dem Floß auf der Donau von Vohburg nach Stausacker beantragt.

Das Landratsamt Kelheim, Fachgebiet Wasserrecht, bittet mit Schreiben vom 11.03.2021 bzw. vom 29.04.2021 um Kenntnisnahme und Äußerung hinsichtlich der Personenbeförderung mit dem Floß bis spätestens 04.07.2021.

Die bisherigen Genehmigungen sind bis 31.12.2021 befristet. Mit Genehmigungsbescheid vom 18.03.2019 wurde den beiden Firmen ein Kontingent von zusammen insgesamt maximal 120 Floßfahrten jährlich zugestanden.

Die Firma Hölzl Top Events GmbH hat beim Landratsamt Kelheim mit E-Mail vom 27.04.2021 beantragt die Genehmigung von 2022 bis 2024 zu verlängern. Die Firma Bayern-Floßfahrten GmbH beantragt in Ihrem Schreiben vom 17.07.2020 60 Floßfahrten jährlich im Zeitraum von 2022 -2026.

Zur Historie:

Das Landratsamt Kelheim hat mit Bescheiden vom 05.04.2004 -V2-850-Sch 8-11 ursprünglich den Firmen

- Schielein Reisen GmbH, Nürnberg, für jährlich 30 Fahrten;
- Bayern Floßfahrten GmbH, Ingolstadt, für jährlich 45 Fahrten;
- FB-Freizeitservice Felicitas Beck, Neufahrn, für jährlich 30 Fahrten und
- Hölzl top events GmbH, Ingolstadt, für jährlich 75 Fahrten,

insgesamt also für jährlich 180 Fahrten, die Genehmigungen zum Befahren der Donau mit einem Floß im Gelegenheitsverkehr zwischen Vohburg und Stausacker zum Zwecke der Fahrgastbeförderung erteilt.

Die Genehmigungen des Landratsamtes Kelheim sind für die Firmen Schielein Reisen GmbH zum 31.12.2008 und FB-Freizeitservice Felicitas Beck zum 31.12.2013 abgelaufen und wurden auch nicht mehr neu beantragt.

Im Jahr 2020 konnten bedingt durch die Pandemie kaum Floßfahrten durchgeführt werden.

Grundsätzlich ist in Bezug auf den Tourismus in der Region Kelheim die Befahrung der Donau mit den Flößen positiv zu bewerten. Negative Nebenerscheinungen, die in Vergangenheit hin und wieder aufgetreten sind, wie z.B. lärmintensives Anlegen in Stausacker erst spät Nacht oder öffentliches Urinieren und Vermüllung, sind der Stadt Kelheim derzeit nicht bekannt.

Ausschussmitglied Rank informierte den Bauausschuss davon, dass er selbst mehrere Informationen über den Sachverhalt eingeholt hat. Weiterhin informierte er, dass von seiner Seite aus ein Rechtsanwalt mit der Thematik betraut wurde, der diesbezüglich auch eine Anfrage an das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz gestellt hat. Das Antwortschreiben übergab Ausschussmitglied Rank als Ergänzung zum Sachverhalt. Er sprach sich dafür aus, die Zustimmung der Stadt Kelheim zu der Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis aus Gründen des Naturschutzes zu versagen. Die Anlegestelle der Flöße liegt im Gebiet des neu geschaffenen Nationalen Naturmonuments „Weltenburger Enge“. Aus diesem Grund ergibt sich hier bezüglich dieser Thematik für die Stadt Kelheim eine neue Beurteilungssituation.

Im Ausschuss wurde kurz diskutiert, ob die Anlandefläche der Flöße tatsächlich im Bereich des Nationalen Naturmonuments liegt oder nicht. Hier gab es unterschiedliche Meinungen. Diese Frage konnte aber nicht abschließend geklärt werden.

Außerdem wurde aus dem Bauausschuss angesprochen, die Zustimmung der Stadt Kelheim zu der Wasserrechtlichen Genehmigung aufgrund der Erfahrungen der Vergangenheit weiterhin nur auf 2 Jahre zu befristen.

Vor Beginn der Abstimmung stellte Ausschussmitglied Rank einen Antrag zur Geschäftsordnung auf Namentliche Abstimmung bei diesem Sachverhalt.

Dem Antrag zur Geschäftsordnung wurde vom Bauausschuss mit 9:0 Stimmen zugestimmt.

Beschluss:

Den Anträgen der Firmen Hölzl top-events GmbH und Bayern-Floßfahrten GmbH auf Verlängerung der Genehmigungen für die Personenbeförderung mit dem Floß auf der Donau von Vohburg nach Stausacker wird von Seiten der Stadt Kelheim zugestimmt.

Die Genehmigungen sollen, um auf etwaige negative Auswirkungen des Floßverkehrs besser Einfluss nehmen zu können befristet werden. Die Stadt Kelheim stimmt einer Verlängerung der Genehmigungen um 2 Jahre, also bis zum 31.12.2023, zu.

Die Anzahl der genehmigten Fahrten ist weiterhin auf insgesamt maximal 120 Fahrten im Jahr zu beschränken.

Die Aufteilung der Anzahl der Fahrten zwischen den Antragstellern obliegt dem Landratsamt Kelheim, Abteilung Wasserrecht.

Die mit der Stadt Kelheim in den Gestattungsverträgen abgeschlossene privatrechtliche Regelung, dass an einem Samstag maximal 2 Fahrten und an einem Sonntag maximal 1 Fahrt pro Floßbetreiber durchgeführt werden darf, bleibt hiervon unberührt. Die Laufzeit der Gestattungsverträge mit den beiden Betreibern wird im Nachgang an die Geltungsdauer der wasserrechtlichen Erlaubnis angepasst.

Das Landratsamt Kelheim wird gebeten die Floßbetreiber deutlich auf die von den Bürgerinnen und Bürgern des Ortsteils Stausacker im Zusammenhang mit dem Floßbetrieb in der Vergangenheit beanstandeten Störungen und Belästigungen (öffentliches Urinieren, Lärmbelästigungen, Vermüllung der freien Landschaft, Alkoholkonsum) hinzuweisen. Hierzu sind entsprechende Auflagen in die Genehmigungen aufzunehmen und soweit möglich regelmäßig zu überwachen. Wegen der Problematik wird auf den „runden Tisch“ im Landratsamt Kelheim am 29.03.2018 hingewiesen.

Der Fährmann wird beauftragt die Floßlandungen nach Möglichkeit zu beaufsichtigen und entsprechende Verstöße bei der Stadt Kelheim zu melden.

Sollten Verunreinigungen der Floßanlegestelle festgestellt werden, so sind diese in Ersatzvornahme vom Bauhof zu beseitigen. Die Kosten hierfür sind dem jeweiligen Floßbetreiber (Feststellung durch das Landratsamt) in Rechnung zu stellen.

Den Floßbetreibern ist mitzuteilen, dass, falls in der anstehenden Genehmigungsperiode negative Nebenerscheinungen auftreten sollten, eine weitere Zustimmung der Stadt Kelheim zum Floßbetrieb auch in Frage gestellt werden kann.

Verschiedenes -öffentlich:

Öffnung der Turnhallen:

Ausschussmitglied Hackelsperger fragte bezüglich der zukünftigen Durchführung der Stadtratssitzungen nach, ob diese weiterhin in der Dreifachturnhalle stattfinden. Nachdem nun pandemiebedingt die Öffnung der Turnhallen für den Sportbetrieb wieder möglich ist, sollte auch das Drittel der Dreifachturnhalle, in dem die Stadtratssitzungen stattfinden, wieder für den Sport freigegeben werden. Er fragte nach ob der Aufbau und Abbau jeweils für die Sitzung zumutbar ist, oder ob eventuell auf eine andere Örtlichkeit, z. B. der Saal beim Weißen Brauhaus, ausgewichen werden könnte.

Stadtbaumeister Schmid äußerte, dass der jeweilige Auf- und Abbau nur für die Stadtratssitzung unverhältnismäßig in Bezug auf die Arbeitszeit und die Kosten ist. Bezüglich der Nutzung des Saales im Weißen Brauhaus muss man zuerst mit dem Gastwirt sprechen. Außerdem muss man zuerst Rücksprache mit dem Ersten Bürgermeister halten. Stadtbaumeister Schmid und Zweiter Bürgermeister Diermeier sagten zu die Frage bezüglich der zukünftigen Örtlichkeit für die Stadtratssitzungen zu klären und den Stadtrat dann entsprechend zu informieren.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 17.05.2021 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.

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier ging zum nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung über.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier um 18:56 Uhr die 8. Sitzung des Bauausschusses.

Diermeier
Zweiter Bürgermeister

Schnell
Protokollführung