

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 11. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 02.08.2021  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:10 Uhr (Ende öffentlicher Teil)  
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes  
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Schweiger, Christian                      Erster Bürgermeister

### **Ausschussmitglieder**

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Entschuldigt bei Ortsbesichtigung
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Weinzierl, Josef	Stadtrat/Vorsitz. RPA	Vertretung für Herrn Walter Siller

### **Protokollführung**

Schnell, Markus                              Verwaltungsamtmann

### **Verwaltung**

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

### **Stadträte (Gäste)**

Birkl, Ludwig	Stadtrat	
Fischer, Bernhard	Stadtrat	
Häckl jun., Thomas	Stadtrat	
Schlauderer, Rupert	Stadtrat	nur Ortsbesichtigung

### **Gäste**

8 Gäste bis Beschluss-Nr. 310  
7 Gäste bis Beschluss-Nr. 319  
1 Gast von Beschluss-Nr. 317 bis 319 (Fr. Aures v. Neidl + Neidl)  
4 Gäste bis Beschluss-Nr. 327

### **Abwesende Personen**

### **Ausschussmitglieder**

Siller, Walter	Stadtrat	Entschuldigt
----------------	----------	--------------

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

<b>1</b>	Genehmigung der Niederschrift vom 12.07.2021 Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>2</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 339/1 u. 348/56 der Gemarkung Kelheimwinzer (Rötweg) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>3</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1922/2 der Gemarkung Kelheim (Am Herzberg) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>4</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Gewächshauses und Abbruch eines Gewächshauses und eines Pavillions auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1641 der Gemarkung Kelheim (Hemauer Straße) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>5</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1506/1 der Gemarkung Thaldorf (Leitenweg) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>6</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung des Dachbodens der Doppelgarage zur Einliegerwohnung und Anbau einer Außentreppe auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 297/1 der Gemarkung Lohstadt (Baumgartenstraße) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>7</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Neubau eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/26 der Gemarkung Affecking (Mohnstraße) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>8</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Bau eines Garten - Gästehauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1862/4 der Gemarkung Kelheim (Robert-von-Welz-Str.) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>9</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 128 „Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II“ Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>10</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 36 (Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II) Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung

<b>11</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 127 „Solarpark Thaldorf“ Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>12</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf); Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
<b>13</b>	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 (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB b) Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Überschrift
<b>13.1</b>	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 (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme
<b>13.2</b>	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 (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

<b>13.3</b>	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 (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 § und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>13.4</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung“ durch Deckblatt Nr. 02 nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung); Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>14</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplane Nr. 116 "Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg"; Einstellung des Verfahrens	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>15</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 23 (Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg); Einstellung des Verfahrens	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
<b>16</b>	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Neubenennung der künftigen Erschließungsstraßen im Bebauungsplangebiet Nr. 88 "Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>17</b>	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Einziehungsabsicht für eine Teilfläche der Ortsstraße "Heufeldstraße" im Bebauungsplangebiet Nr. 11 "Affecking-Mitterweg-Saueräcker" gemäß Art. 8 Abs. 1 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 11. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 11. 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 12.07.2021**

Beschluss-Nr. 308

**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 12.07.2021.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

### **TOP 2      Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 339/1 u. 348/56 der Gemarkung Kelheimwinzer (Rötweg)**

Beschluss-Nr. 309

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9      Dagegen: 0**

## **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 339/1 u. 348/56 der Gemarkung Kelheimwinzer (Rötweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Baufenster**  
das Wohnhaus und die Garage liegen außerhalb des Baufensters;
- **Dachform und -neigung**  
lt. BBP ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 32° - 38° zu berücksichtigen, geplant ist ein Walmdach mit einer Dachneigung von 22°;
- **Farbe des Daches**  
lt. BBP soll das Haus mit roten Pfannen eingedeckt werden, geplant ist eine Eindeckung mit anthrazitfarbenem Ziegel;
- **Dachform Garage**  
lt. BBP ist die Garage mit einem Satteldach zu bauen, geplant wird die Garage mit einem Flachdach

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Der BBP ist am 09.08.1994 in Kraft getreten, die bereits bestehenden Gebäude wurden einfach mit einem Baufenster umzogen und es war damals nicht absehbar, dass sich die Wertigkeit der Grundstücke extrem verändern würde. Eine Bebauung des Grundstückes wie geplant würde allerdings eine gewünschte Nachverdichtung darstellen.

Gemäß der Zielvorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen vorhandene Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Re-Aktivierung und / oder bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Die Bebauung der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 339/1 und 346/58. der Gemarkung Kelheimwinzer würde zwar nicht innerhalb eines Baufensters aber trotzdem im Bereich eines Bebauungsplanes liegen und es würde ganz den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsprechen.

Der Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim ist der Anschauung, dass mit dem geplanten Gebäude ein Lückenschluss umgesetzt und die Errichtung des geplanten Einfamilienhauses eine wünschenswerte Nachverdichtung darstellen würde.

In diesem Zusammenhang möchte der Fachbereich Planen und Bauen auch auf das vom Bundestag verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz verweisen. Ziel des Baulandmobilisierungsgesetzes ist die bauplanungsrechtliche Erleichterung der Schaffung von Wohnraum, um dem angespannten Wohnungsmarkt in deutschen Städten entgegenzuwirken.

Darunter fallen z. B. auch Befreiungen von Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus und folglich auch die im Zusammenhang damit stehende Schaffung von Bauland.

Mit dem Instrument des neuen [§ 31 Abs. 3 BauGB](#) wird explizit die Möglichkeit für Gemeinden geschaffen, innerhalb von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Einzelfall von Festsetzungen im Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien, wenn dies unter der Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Eine zeit- und auch kostenintensive Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes könnte somit vermieden werden, gerade auch unter dem Gesichtspunkt, dass im gesamten Bebauungsplanbereich nicht mehr viele Grundstücke eine (wie vom Gesetzgeber gewünschte) Nachverdichtung zulassen würden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

### **Beschluss:**

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen Stellplätze können von den Bauherren auf den beiliegenden Plänen nachgewiesen werden.

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

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.

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

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

**TOP 3      Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1922/2 der Gemarkung Kelheim (Am Herzberg)**

Beschluss-Nr. 310

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9      Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1922/2 der Gemarkung Kelheim (Am Herzberg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Die Garage überschreitet eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> und ist somit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b nicht mehr als verkehrsfrei zu betrachten. Daher ist der Bauantrag in einem Genehmigungsverfahren zu behandeln.

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

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

**Beschluss:**

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1922/22 (Nachbargrundstück) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 4      Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Gewächshauses und Abbruch eines Gewächshauses und eines Pavillons auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1641 der Gemarkung Kelheim (Hemauer Straße)**

Beschluss-Nr. 311

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9      Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Gewächshauses und Abbruch eines Gewächshauses und eines Pavillons auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1641 der Gemarkung Kelheim (Hemauer Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Gem. Art. 57 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 3 BayBO ist die Beseitigung des Gewächshauses und des Pavillons verfahrensfrei. Die Beseitigung ist einen Monat vorher der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen (Art. 57 Abs. 5 Nr. 3 S. 2 BayBO).

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

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

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 d sind Gewächshäuser mit einer Firsthöhe von bis zu 5,00 m und einer Fläche bis zu 1.600 m<sup>2</sup>, die einer gartenbaulichen Erzeugung dienen, verfahrensfrei. Das geplante Gewächshaus soll mit einer Firsthöhe von mehr als 5,00 m errichtet werden, daher ist eine Behandlung im Bauausschuss notwendig.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim teilweise vor.

## **Beschluss:**

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO in einem Mischgebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1641/2 (Nachbargrundstück) und 343/5 (Hemauer Straße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 5      Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1506/1 der Gemarkung Thaldorf (Leitenweg)**

**Beschluss-Nr. 312**

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9      Dagegen: 0**

## **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1506/1 der Gemarkung Thaldorf (Leitenweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Thaldorf 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 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Der Carport überschreitet eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> und ist somit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b nicht mehr als verfahrensfrei zu betrachten. Daher ist der Bauantrag in einem Genehmigungsverfahren zu behandeln.

Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet (MI) 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. 1 BauGB zulässig ist und sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1303 (Leitenweg) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 6      Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung des Dachbodens der Doppelgarage zur Einliegerwohnung und Anbau einer Außentreppe auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 297/1 der Gemarkung Lohstadt (Baumgartenstraße)**

Beschluss-Nr. 313

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

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung des Dachbodens der Doppelgarage zur Einliegerwohnung und Anbau einer Außentreppe auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 297/1 der Gemarkung Lohstadt (Baumgartenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

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

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

Die Kubatur des Garagengebäudes bleibt unverändert lediglich eine Außentreppe wird errichtet.

Die geplante Nutzungsänderung des Dachbodens hätte nach Ansicht des Fachbereichs Planen und Bauen der Stadt Kelheim keine weitere Überbauung von Grundstücken im Außenbereich und somit auch keine Erweiterung einer Splittersiedlung zur Folge.

Die Erschließung des Außenbereichsgrundstückes ist bereits vorhanden.

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

Die erforderlichen Stellplätze können entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachgewiesen werden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim zum Teil vor.

### **Beschluss:**

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

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

Sämtliche eventuell zusätzlich anfallende Kosten für die Erschließung des Außenbereichsgrundstückes sind von den Antragstellern zu übernehmen.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 298 (Flurbezeichnung Baumgarten) und Fl. Nr. 326 (Baumgartenstraße) der Gemarkung Lohstadt an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

**TOP 7     Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Neubau eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/26 der Gemarkung Affecking (Mohnstraße)**

Beschluss-Nr. 314

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9     Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Neubau eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/26 der Gemarkung Affecking (Mohnstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Die Beseitigung von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 3 ist gem. Art. 57 Abs. 5 Nr. 2 BayBO verfahrensfrei. Allerdings ist die Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Das Bauvorhaben ist 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. 546/106 (Mohnstraße) der Gemarkung Affecking 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 Bau eines Garten - Gästehauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1862/4 der Gemarkung Kelheim (Robert-von-Welz-Str.)**

**Beschluss-Nr. 315**

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9     Dagegen: 0**

#### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Bau eines Garten - Gästehauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1862/4 der Gemarkung Kelheim (Robert-von-Welz-Str.) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 „zwischen C.-A.-Lang-Str. u. Gstaigkircherl“ vom 23.01.1990 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Baufenster**  
das Gästehaus überschreitet das Baufenster mit ca. 17m<sup>2</sup> in östlicher Richtung
- **traufseitige Wandhöhe**  
lt. BBP ist eine traufseitige Wandhöhe von max. 6,50 m ab natürlichem Gelände zulässig, geplant ist das Gästehaus mit einer traufseitigen Wandhöhe bis zu max. 7,94 m. Dies lässt sich auf das extrem steil abfallende Gelände zurückführen;
- **Dachdeckung Farbe und Material**  
lt. BBP sind als Dachdeckung rote Pfannen zu verwenden, geplant ist das Haus mit einem grauen Blechdach einzudecken;
- **Traufvorsprung**  
lt. BBP ist ein Traufvorsprung von 0,40 m – 0,80 m zu berücksichtigen, geplant ist das Haus ohne Traufvorsprung;

- **Ortgangvorsprung**

lt. BBP soll das Haus mit einen Ortgangvorsprung von 0,15 m – 0,30 m gebaut werden, geplant ist das Wohnhaus ohne Ortgangvorsprung;

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim zum Teil vor.

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

### **Beschluss:**

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen Stellplätze können von den Bauherren auf den beiliegenden Plänen nachgewiesen werden.

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück 1906/4 (Georg-Würth-Straße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 128  
„Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II“  
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 316

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

## **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 16.06.2021 beantragt die Firma Sonnwerk Energy GmbH, Florianistraße 4, 84381 Johanniskirchen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 192 Teilfläche, 1580 Teilfläche, 1580/2 Teilfläche und 1569 der Gemarkung Thaldorf sowie die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch ein Deckblatt.

Der Bebauungsplan soll gemäß des Verzeichnisses der Stadt Kelheim die Nummer 128 erhalten. Durch die Bebauungsplanaufstellung soll ein Sondergebiet für erneuerbare Energien (Freiflächenphotovoltaikanlage) nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden und die rechtliche Grundlage für die Errichtung einer Agri - Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden. Der Strom der Agri - Freiflächenphotovoltaikanlage soll, wenn die Möglichkeit besteht zur Herstellung von „Grünem“ Wasserstoff genutzt werden.

Der Antragsteller hat nach eigenen Angaben bereits einen Nutzungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen. Die Leistung der Anlage, die insgesamt ca. 26.400 Module aufweisen soll, beträgt ca. 14.124 kwp.

Sämtliche Kosten die in Verbindung mit der Änderung der Bauleitplanung anfallen, werden laut Antrag vom 16.06.2021 vom Vorhabenträger, der Firma Sonnwerk Energy GmbH, Florianistraße 4, 84381 Johanniskirchen getragen.

Zur Regelung der weiteren Details ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger der Firma Sonnwerk Energy GmbH, Florianistraße 4, 84381 Johanniskirchen ein Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag, in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließen. In diesem Vertrag werden die weiteren Einzelheiten zum Vorhaben und zu dessen Erschließung geregelt. Weiterhin ist in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Vorhabenträger erstellen zu lassen.

## **Beschluss:**

Die Stadt Kelheim beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 128 „Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf – Mitte II“ nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, dass an bestehende an der Bahnlinie Regensburg-Ingolstadt liegende Freiflächenphotovoltaikanlagen südlich der Hauptstraße anschließt, umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 192 Teilfläche, 1580 Teilfläche, 1580/2 Teilfläche und 1569 der Gemarkung Thaldorf mit einer Größe von insgesamt 239.463,00 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 1569 der Gemarkung Thaldorf, Fl.Nr. 1580 der Gemarkung Thaldorf und Fl.Nr. 192 der Gemarkung Thaldorf;  
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 192 Gemarkung Thaldorf;  
Im Süden: südliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr 1569 der Gemarkung Thaldorf, Fl.Nr. 1580 der Gemarkung Thaldorf und Fl.Nr. 192 der Gemarkung Thaldorf;  
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1569 der Gemarkung Thaldorf.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 128 „Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt: Das Plangebiet wird als „Sondergebiet erneuerbare Energien (SO)“ nach § 11 BauNVO zur Schaffung einer Freiflächenphotovoltaikanlage ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 128 „Solarpark Thaldorf“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier einer Agri – Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen. Der erzeugte Strom soll wenn die Möglichkeit besteht, zur Herstellung von „Grünem“ Wasserstoff, genutzt werden.

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

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 36 (Freiflächenphotovoltaikanlage – Thaldorf Mitte II) erfolgt im Parallelverfahren.

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II“ ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag abzuschließen. In diesem Vertrag werden alle Details zum Vorhaben und zu dessen Erschließung geregelt.

Die Planungskosten, sowie sämtliche weiteren Kosten wie z. B. Gutachten, Druck- und Fertigungskosten werden vom Antragsteller, der Firma Sonnwerk Energy GmbH, Florianistraße 4, 84381 Johanniskirchen 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

<b>TOP 10</b>	<b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 36 (Freiflächenphotovoltaikan- lage Thaldorf Mitte II) Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB</b>
	<b>Beschluss-Nr. 317</b>
	<b><u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</b>

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 16.06.2021 beantragt die Firma Sonnwerk Energy GmbH, Florianistraße 4, 84381 Johanniskirchen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 192 Teilfläche, 1580 Teilfläche, 1580/2 Teilfläche und 1569 der Gemarkung Thaldorf

sowie die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch ein Deckblatt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von Gewerbegebietsflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet für erneuerbare Energien (Freiflächenphotovoltaikanlage) nach § 11 Abs. 2 BauNVO geändert werden. Durch die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden. Die Fortschreibung erfolgt mittels Deckblatt Nr. 36.

Der Antragsteller hat nach eigenen Angaben bereits einen Nutzungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen. Die Leistung der Anlage, die insgesamt ca. 26.400 Module aufweisen soll, beträgt ca. 14.124 kwp.

Sämtliche Kosten die in Verbindung mit der Änderung der Bauleitplanung anfallen, werden laut Antrag vom 16.06.2021 vom Vorhabenträger, der Firma Sonnwerk Energy GmbH, Florianistraße 4, 84381 Johanniskirchen getragen.

Zur Regelung der weiteren Details ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger der Firma Sonnwerk Energy GmbH, Florianistraße 4, 84381 Johanniskirchen ein Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag, in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließen. In diesem Vertrag werden die weiteren Einzelheiten zum Vorhaben und zu dessen Erschließung geregelt. Weiterhin ist in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Vorhabenträger erstellen

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

Die Stadt Kelheim beschließt die Aufstellung des Deckblattes Nr. 36 (Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB.

#### Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das an bestehende an der Bahnlinie Regensburg-Ingolstadt liegende Freiflächenphotovoltaikanlagen südlich der Hauptstraße anschließt, umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 192 Teilfläche, 1580 Teilfläche, 1580/2 Teilfläche und 1569 der Gemarkung Thaldorf mit einer Größe von insgesamt 239.463,00 m<sup>2</sup>.

#### Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 1569 der Gemarkung Thaldorf, Fl.Nr. 1580 der Gemarkung Thaldorf und Fl.Nr. 192 der Gemarkung Thaldorf;  
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 192 Gemarkung Thaldorf;  
Im Süden: südliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr 1569 der Gemarkung Thaldorf, Fl.Nr. 1580 der Gemarkung Thaldorf und Fl.Nr. 192 der Gemarkung Thaldorf;  
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1569 der Gemarkung Thaldorf.

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 36 (Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

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

Mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 36 (Freiflächenphotovoltaikanlage THaldorf Mitte II), wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier einer Agri – Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen. Der erzeugte Strom soll wenn die Möglichkeit besteht, zur Herstellung von „Grünem“ Wasserstoff, genutzt werden.

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

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 128 „Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II“ erfolgt im Parallelverfahren. In Verbindung mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag abzuschließen. In diesem Vertrag werden alle Details zum Vorhaben und zu dessen Erschließung geregelt.

Die Planungskosten, sowie sämtliche weiteren Kosten wie z. B. Gutachten, Druck- und Fertigungskosten werden vom Antragsteller, der Firma Sonnwerk Energy GmbH, Florianistraße 4, 84381 Johanniskirchen 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 11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 127 „Solarpark Thaldorf“  
Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 318

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 28.08.2020 sowie E-Mail vom 15.02.2021 beantragt die Firma Anumar Solar, Haunwöhrer Straße 21, 85051 Ingolstadt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solarpark Thaldorf“ für das Grundstück Fl.Nr. 1422 der Gemarkung Thaldorf.

Durch die Bebauungsplanaufstellung soll ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für erneuerbare Energien, hier eine Freiflächenphotovoltaikanlage ausgewiesen werden.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat hierzu mit Beschluss Nr. 143 vom 23.03.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Bauleitplanverfahren begonnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 127 „Solarpark Thaldorf“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

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

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

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

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das an der Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt nordwestlich des Ortsteiles Thaldorf in der Gemarkung Thaldorf liegt, umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1422 der Gemarkung Thaldorf mit einer Größe von insgesamt 62.245 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

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

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss von Frau Vera Aures, vom Landschaftsarchitekturbüro und Stadtplanungsbüro Neidl + Neidl, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg vorgestellt.

### **Beschluss:**

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Landschaftsarchitekturbüro und Stadtplanungsbüro Neidl + Neidl, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg erarbeiteten Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 127 „Solarpark Thaldorf“ i. d. F. vom 02.08.2021 einschließlich Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 02.08.2021 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

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

**TOP 12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf);  
Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öff-  
entlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung  
der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 319

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

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 28.08.2020 sowie E-Mail vom 15.02.2021 beantragt die Firma Anumar Solar, Haunwöhrer Straße 21, 85051 Ingolstadt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim für das Grundstück Fl.Nr. 1422 der Gemarkung Thaldorf.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für erneuerbare Energien geändert werden. Durch die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat hierzu mit Beschluss Nr. 87 vom 26.04.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderungsverfahren begonnen.

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

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

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

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 127 „Solarpark Thaldorf“ erfolgt im Parallelverfahren.

Der Änderungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das an der Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt nordwestlich des Ortsteiles Thaldorf in der Gemarkung Thaldorf liegt, umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1422 der Gemarkung Thaldorf mit einer Größe von insgesamt 62.245 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1422 der Gemarkung Thaldorf (bei Weg Fl.Nr. 1704/1 der Gemarkung Thaldorf);

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

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss von Frau Vera Aures, vom Landschaftsarchitekturbüro und Stadtplanungsbüro Neidl + Neidl, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg vorgestellt.

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

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Landschaftsarchitekturbüro und Stadtplanungsbüro Neidl + Neidl, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg erarbeiteten Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt Nr. 34 (Solarpark Thaldorf) i. d. F. vom 30.08.2021 einschließlich Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 30.08.2021 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<b>TOP 13</b>	<b>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 (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB b) Satzungsbeschluss</b>
	Überschrift z. nachf. Unterpunkten
	<b><u>Überschrift</u></b> <b>Dafür: 0 Dagegen: 0</b>

### **Sachverhalt:**

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten

### **Beschluss:**

---

**TOP 13.1 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 (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Beschluss-Nr. 320

**Kenntnisnahme:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Der Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ vom 17.05.2021 mit Begründung vom 17.05.2021 lag in der Zeit vom 08.07.2021 bis 23.07.2021 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim erneut zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die erneute öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ vom 17.05.2021 mit Begründung vom 17.05.2021 wurde mit Bekanntmachung vom 18.06.2021 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 16.06.2021 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der gesetzten Frist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf II 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 18.06.2021 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB 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 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB:**

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk AG
10. 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/Bauordnungsrecht
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. Landratsamt Kelheim – Abt Naturschutz und Landschaftspflege

10. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht – staatlich
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht – kommunal
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
16. Stadt Kelheim - Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
17. Stadt Kelheim - Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
18. Stadt Kelheim - Fachbereich Finanzen
19. Stadt Kelheim – Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung
20. Stadt Abensberg
21. Markt Bad Abbach
22. Gemeinde Hausen
23. Markt Langquaid
24. Stadt Neustadt a. d. Donau
25. Gemeinde Sinzing
26. Gemeinde Teugn

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. Bayerisches Landesamt für Umwelt
5. Telefonica Germany GmbH & OHG
6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
7. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
8. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
11. Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG
12. Gemeinde Ihrlerstein
13. Gemeinde Saal a. d. Donau
14. Markt Painten
15. Stadt Riedenburg

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
2. Wasserwirtschaftsamt Landshut

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

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

### **Beschluss:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

**TOP 13.2 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 (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 § und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 321

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

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 20.07.2021 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 Vorhabens bezogenen Deckblatts Nr. 02 soll der Umbau und die Erweiterung eines Bestandsgebäudes innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes in ein Mehrparteienhaus an der Kelheimwinzerstraße ermöglicht werden. Der Begründung liegt das Gutachten der Firma Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB (Nr. KEH-5282-02/5282-02\_E01) bei, dessen Annahmen plausibel und Ergebnisse nachvollziehbar sind.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann dem Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung nicht zugestimmt werden. Dem schallschutztechnischen Gutachten zufolge der Firma Hooch & Partner kommt es zu erheblichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausreichend berücksichtigt werden. Wenn Fenster zu Räumen, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen gedacht sind, geöffnet werden können, handelt es sich bei diesen um Immissionsorte, es reicht nicht aus, bei diesen durch Raumbelüftungsanlagen das Öffnen der Fenster zum Lüften unnötig zu machen, vielmehr ist durch eine Festsetzung im Bebauungsplan für die Fassadenbereiche, bei denen die Grenzwerte der 16. BimSchV überschritten werden, eine Festverglasung vorzuschreiben. Zudem ist, auch dann, wenn eine vollständige schallschutzoptimierte Raumanordnung nicht möglich ist, diese so weit wie möglich anzuwenden und dementsprechend im Bebauungsplan weitest möglich vorzuschreiben.

Mit freundliche Grüßen“

## **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Entgegen den Forderungen bzw. Aussagen der Immissionsschutzbehörde des Landkreises, sieht die Stadt Kelheim in Ihrer Funktion als Planungsträger des vorliegenden Verfahrens, die Anforderungen des Schallimmissionsschutzes in Bezug auf den Straßenverkehrslärm, sehr wohl als ausreichend gewürdigt.

Die Stadt Kelheim begründet dies einerseits damit, dass im Rahmen der Bauleitplanung den Kommunen ein angemessenes Maß zur Abwägung zur Verfügung steht. Zudem beurteilt die Stadt die hier weiterhin gestellten Forderungen als überzogen und ermöglicht es dem vorliegenden Antragsteller durchaus, zu öffnende Fenster auch an den Lärm zugeordneten Fassaden der Gebäude zu installieren.

Begründet wird dies weiterhin auch damit, dass per Gutachten alle sonstigen notwendigen und erforderlichen Prüfkriterien erfüllt wurden und im Ergebnis mit den im Bebauungsplan getroffenen Aussagen und Festsetzungen, ein verträgliches Maß an Vorgaben und Auflagen getroffen wurden, die rechtlich zulässig entsprechend dem beiliegenden Gutachten abgearbeitet wurden.

Darüber hinaus beurteilt die Stadt Kelheim die Forderung einer entsprechenden Festverglasung als schlichtweg nicht sinnvoll, da hier in den oberen Geschossen weder Putz- und Instandhaltungsarbeiten, noch mögliche Rettungseinsätze sichergestellt sind. Die Stadt Kelheim vertritt hier die Auffassung, dem jeweiligen Bauwerber ein gewisses Maß an Handlungsspielraum zu ermöglichen, mit der durchaus eigenverantwortlich den Anforderungen des Schallschutzes begegnet werden kann.

Im Ergebnis sieht die Stadt Kelheim gemäß den vorgenannten Aussagen sowie den in der Planung getroffenen Auflagen die Anforderungen des Schallschutzes als ausreichend gewürdigt. Weitere Änderungen oder Ergänzungen werden daher nicht für erforderlich erachtet.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ durch Deckblatt Nr. 02 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 § und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;  
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut**

Beschluss-Nr. 322

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit E-Mail vom 15.07.2021 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,

wir bestätigen Ihnen hiermit den Erhalt des Entwurfs II des Bebauungsplans Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ D 02.

Unsere Informationen und Empfehlungen gemäß unserer letzten Stellungnahme vom 29.03.2021 wurden leider nicht vollständig umgesetzt. Der Bauausschuss hat sich sehr intensiv mit unserer Stellungnahme auseinandergesetzt und wir sehen deshalb von einer Wiederholung ab.

Freundliche Grüßen“

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle teilt in Ihrer Stellungnahme mit, dass leider nicht alle Informationen und Empfehlungen ihrer Stellungnahme vom 29.03.2021 durch die Stadt Kelheim umgesetzt wurden. Sie bestätigt der Stadt aber eine sehr intensive Auseinandersetzung des Bauausschusses mit den Belangen der Wasserwirtschaft. Aus diesem Grund wird von einer Wiederholung der Stellungnahme von Seiten der Fachstelle abgesehen.

Die Stadt Kelheim hat sich mit den Belangen der Wasserwirtschaft in seiner Abwägung am 17.05.2021 sehr ausführlich auseinandergesetzt und die von Ihr als sinnvoll angesehenen und auch tatsächlich umsetzbaren Informationen und Empfehlungen der Fachstelle in den Bebauungs- und Grünordnungsplan und in die Begründung aufgenommen. Von Seiten der Stadt Kelheim ist deshalb aufgrund der vorliegenden Stellungnahme zu diesem Belang nichts Weiteres zu veranlassen.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung“ durch Deckblatt Nr. 02 nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);  
Satzungsbeschluss**

Beschluss-Nr. 323

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 6 Dagegen: 3**

## **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 10.08.2020 mit Beschluss Nr. 240 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung“, Deckblatt Nr. 02 beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ aufzustellen am 18.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ in der Fassung vom 18.01.2021 nebst Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 18.01.2021, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 18.01.2021 mit Beschluss Nr. 15 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ nebst Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und sämtlicher Anhänge erfolgte in der Zeit von 25.02.2021 bis einschließlich 29.03.2021. Mit Bekanntmachung vom 12.02.2021 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 15.02.2021 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 17.05.2021 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Nach einer geringfügigen Überarbeitung des Entwurfes wurde der Entwurf II des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ in der Fassung vom 17.05.2021 nebst Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 17.05.2021 vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 17.05.2021 mit Beschluss Nr. 240 für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB gebilligt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes II des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ nebst Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und sämtlicher Anhänge erfolgte in der Zeit von 08.07.2021 bis einschließlich 23.07.2021.

Mit Bekanntmachung vom 18.06.2021 wurden Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 16.06.2021 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 02.08.2021 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

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

### **Beschluss:**

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S.2939), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ nebst Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 02.08.2021 als

### Satzung

#### **§ 1**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, ausgearbeitete Entwurf II mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 02.08.2021.

#### **§ 2**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 02“ nebst Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 02.08.2021 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

**TOP 14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplane Nr. 116  
"Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg";  
Einstellung des Verfahrens**

Beschluss-Nr. 324

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat mit den Aufstellungsbeschlüssen vom 20.04.2015 (Beschluss Nr. 111) und vom 18.05.2015 (Beschluss Nr. 154) die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat die Beschlüsse den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ aufzustellen mit Bekanntmachung vom 26.05.2015 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ erfolgt im Parallelverfahren mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 23 (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.01.2016 die Billigung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde von 22.03.2016 bis 25.04.2016 durchgeführt.

Im Zuge der Auswertung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zeigt sich auf, dass die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut und des Landratsamtes Kelheim, Sachgebiet Wasserecht, bezüglich des in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes für den Brunnen VIII Silbergrube, in dessen Schutzzone III sich die Planung befindet problematisch werden. Gemäß den Stellungnahmen vom 08.04.2016 und vom 15.04.2016 äußerten die Fachstellen, dass sie einer Baugebietsausweisung nicht zustimmen werden. In der Verordnung ist ein explizites Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete enthalten.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und in Absprache mit den Fachstellen entschied die Stadt Kelheim das Verfahren so lange ruhen zu lassen, bis abschließend entschieden ist ob das Wasserschutzgebiet und die dazugehörige Verordnung in der beantragten Form Rechtskraft erlangen wird. Parallel hierzu hat die Stadt Kelheim eine entsprechende Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, dass Sie mit dem Verbot der Ausweisung der Baugebiete im Wasserschutzgebiet für den Brunnen VIII Silbergrube, Zone III, nicht einverstanden ist und Sie sich in Ihrer Planungshoheit betroffen fühlt.

Nach mehreren Verfahrensschritten, Öffentlichkeitsbeteiligungen, Erörterungsterminen und Behandlungen in den jeweiligen Gremien wurde im Jahr 2021 die Abwägung der Einwendungen die im wasserrechtlichen Verfahren abgegeben wurden durchgeführt. Im Rahmen dieser Abwägung wurde bezüglich der Einwendung der Stadt Kelheim, das Verbot der Ausweisung von Baugebieten wieder aus der Verordnung zu entnehmen entschieden, dass der Schutz des Trinkwassers höher zu gewichten ist, als eine Einschränkung der Planungshoheit im Verordnungsgebiet. Durch die durchgeführte Abwägung hat die Verordnung nach Auskunft des Landratsamtes Kelheim die formelle Planreife erreicht.

Aufgrund dieser Abwägungsentscheidung zum Schutz des Wasserschutzgebietes für den Brunnen VIII Silbergrube und gegen die Planungshoheit der Stadt Kelheim und der Folge daraus, dass das Bebauungs- und Grünordnungsplanverfahren Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ dann nicht mehr weitergeführt werden kann, hat die Stadt Kelheim einen Onlinetermin mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht durchgeführt und versucht, noch eine Lösung zu Schaffung des Baugebietes zu finden.

In dem Onlinetermin hat die Stadt Kelheim noch einmal alles versucht, die Ausweisung des Baugebietes und die Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ zu ermöglichen. Die Fachstellen Wasserwirtschaftsamt Landshut und Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht blieben jedoch bei Ihrer Entscheidung, dass die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für den Brunnen VIII „Silbergrube“, die bereits Planreife besitzt, nicht mehr geändert wird und somit das Verbot der Ausweisung von Baugebieten bestehen bleibt.

Eine Weiterbearbeitung des Verfahrens zur Ausstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ und die Umsetzung des Baugebietes ist somit nicht mehr möglich.

Der Fachbereich Planen und Bauen schlägt deshalb vor das Bauleitplanverfahren „Aufstellung des Bebauungs- und -Grünordnungsplanes Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße –Leitenweg“ einzustellen.

### **Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ wird eingestellt.

Die am Verfahren beteiligten Behörden und Fachstellen sind von der Einstellung des Verfahrens zu informieren.

Die Einstellung des Verfahrens ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 23 (Thaldorf-  
Hopfenbachstraße-Leitenweg);  
Einstellung des Verfahrens**

Beschluss-Nr. 325

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

### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 08.06.2015 (Beschluss Nr. 57) die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 23 (Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg) nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 23 (Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg) fortzuschreiben, mit Bekanntmachung vom 26.06.2015 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 23 (Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg) erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg) (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 25.01.2016 die Billigung des Vorentwurfes des Deckblattes Nr. 23 (Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg) zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde von 22.03.2016 bis 25.04.2016 durchgeführt.

Im Zuge der Auswertung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zeigt sich auf, dass die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut und des Landratsamtes Kelheim, Sachgebiet Wasserecht, bezüglich des in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes für den Brunnen VIII Silbergrube, in dessen Schutzzone III sich die Planung befindet problematisch werden. Gemäß den Stellungnahmen vom 08.04.2016 und vom 21.04.2016 äußerten die Fachstellen, dass sie einer Baugebietsausweisung sowie Flächennutzungsplanänderung nicht zustimmen werden. In der Verordnung zum Wasserschutzgebiet des Brunnen VIII Silbergrube ist ein explizites Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete enthalten.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und in Absprache mit den Fachstellen entschied die Stadt Kelheim das Verfahren so lange ruhen zu lassen, bis abschließend entschieden ist ob das Wasserschutzgebiet und die dazugehörige Verordnung in der bean-

tragten Form Rechtskraft erlangen wird. Parallel hierzu hat die Stadt Kelheim eine entsprechende Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, dass Sie mit dem Verbot der Ausweisung der Baugebiete im Wasserschutzgebiet für den Brunnen VIII Silbergrube, Zone III, nicht einverstanden ist und Sie sich in Ihrer Planungshoheit betroffen fühlt.

Nach mehreren Verfahrensschritten, Öffentlichkeitsbeteiligungen, Erörterungsterminen und Behandlungen in den jeweiligen Gremien wurde im Jahr 2021 die Abwägung der Einwendungen die im wasserrechtlichen Verfahren abgegeben wurden durchgeführt. Im Rahmen dieser Abwägung wurde bezüglich der Einwendung der Stadt Kelheim, das Verbot der Ausweisung von Baugebieten wieder aus der Verordnung zu entnehmen entschieden, dass der Schutz des Trinkwassers höher zu gewichten ist, als eine Einschränkung der Planungshoheit im Verordnungsgebiet. Durch die durchgeführte Abwägung hat die Verordnung nach Auskunft des Landratsamtes Kelheim die formelle Planreife erreicht.

Aufgrund dieser Abwägungsentscheidung zum Schutz des Wasserschutzgebietes für den Brunnen VIII Silbergrube und gegen die Planungshoheit der Stadt Kelheim und der Folge daraus, dass das Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 23 (Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg) dann auch keinen Sinn mehr macht, hat die Stadt Kelheim einen Onlinetermin mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht durchgeführt und versucht, noch eine Lösung zu Schaffung des Baugebietes zu finden.

In dem Onlinetermin hat die Stadt Kelheim noch einmal alles versucht, die Ausweisung des Baugebietes und die Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ zu ermöglichen. Die Fachstellen Wasserwirtschaftsamt Landshut und Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht blieben jedoch bei Ihrer Entscheidung, dass die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für den Brunnen VIII „Silbergrube“, die bereits Planreife besitzt, nicht mehr geändert wird und somit das Verbot der Ausweisung von Baugebieten bestehen bleibt.

Eine Weiterbearbeitung des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 23 (Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg) macht somit keinen Sinn mehr.

Der Fachbereich Planen und Bauen schlägt deshalb vor das Änderungsverfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 23 (Thaldorf-Hopfenbachstraße –Leitenweg) einzustellen.

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

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 23 (Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg) wird eingestellt.

Die am Verfahren beteiligten Behörden und Fachstellen sind von der Einstellung des Verfahrens zu informieren.

Die Einstellung des Verfahrens ist ortsüblich bekannt zu machen.

**TOP 16 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);  
Neubenennung der künftigen Erschließungsstraßen im Bebauungsplangebiet Nr. 88 "Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01**

Beschluss-Nr. 326

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 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 Erschließungsstraßen im Bebauungsplangebiet Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01 gebeten.

Aufgrund der Planung der Erschließungsstraßen im Baugebiet ist es erforderlich, 5 Straßen zu benennen bzw. 5 Straßennamen zu vergeben.

**Vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Frau Sophia Forster, Abensberg, wurde folgendes für Namensvorschläge angegeben:**

„In unseren historischen Karten sind die Flurnamen „Auf dem Sand“ und „Auf der Röthe“ für die betreffenden Flurstücke vergeben.

Diese Bezeichnungen existieren allerdings bereits für Straßen in diesem Gebiet (Auf dem Sand, Rötweg), darum denke ich, dass sie nicht in Frage kommen.

Leider ergaben meine Recherchen keine weiteren Ergebnisse.“

**Von Herrn Stadtarchivar Dr. Wolf-Heinrich Kulke wurden folgende Namensvorschläge abgegeben:**

a) Straßennamensvorschläge mit topografischem Bezug auf historische Flurnamen zwischen Kelheim und Kelheimwinzer lt. Urkataster-Plan von 1817 im Stadtarchiv:

- **Am Winzerer Feld**
- **Auf der Röthe (Schreibweise im Urkataster „Röthe“ mit „h“)**
- **Am Grundfeld**
- **Am Krautfeld**

b) Straßennamensvorschläge mit Bezug auf historische Persönlichkeiten der Ortsgeschichte von Kelheimwinzer und der Kelheimer Stadtgeschichte:

- **Hans-Wagner-Straße**  
Der gebürtige Kelheimwinzerer Hans Wagner (verst. 2014) hat sich große Verdienste erworben um die Kelheimer Heimatgeschichte, v.a. auch um die Ortsge-

schichte von Kelheimwinzer: Er hat in den 1980er und 1990er Jahren u.a. die sehr fundiert historisch recherchierten, umfangreichen Ortschroniken zu Kelheimwinzer-Herrnsaal, Kapfelberg, Weltenburg-Stausacker, Staubing und Thaldorf verfasst.

- **Sebastian-Schultheiß-Straße**

Sebastian Schultheiß war 1606-1622 Beneficiat und Fröhmesser an St. Jakob in Kelheimwinzer, das damals noch zur Pfarrei Saal gehörte. Unter seiner Ägide wurde das mittelalterliche Langhaus der Jakobskirche 1609 auf seine heutige Größe erweitert und im Stil der Renaissance neu ausgestattet. Sebastian Schultheiß wurde in der St. Jakobskirche in Kelheimwinzer beigesetzt, wovon noch seine Grabplatte im Chor zeugt.

- **Anna-Maria-Haslbeck-Straße**

Die unverheiratete Dingolfinger Kaufmannstochter Anna Maria Pelagia Haslbeck stiftete auf Vermittlung des Reichstifts Niedermünster im Februar 1764 ihr gesamtes Vermögen von 8000 Gulden an das Fröhmess-Beneficium der St. Jakobskirche in Kelheimwinzer und sicherte damit der Gemeinde Kelheimwinzer erstmals eine stabile wirtschaftliche Grundlage.

- **Jakob-Prickhl-Straße**

Der gebürtige Kelheimwinzerer Steinmetz Jakob Prickhl (Brückl) betrieb seit 1711 mit Genehmigung der Fürstäbtissin von Niedermünster einen ergiebigen Steinbruch für Plattenkalk an den „Winzerer Hängen“. Prickhl produzierte und verkaufte die damals berühmten „Kelheimer Plettl“, die in der Barockzeit als sehr hochwertige Bodenplatten in Kirchen und Schlössern im Donauraum bis weit nach Österreich hinein Verwendung fanden und dort teilweise bis heute erhalten sind.

- **Rudibert-Ettelt-Straße**

Rudibert Ettelt (verst. 2004) wuchs als Sohn des Forstmeisters auf dem Goldberg zwischen Kelheim und Kelheimwinzer 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.“

- **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 Bayerland“ 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.

## **Von der Bauverwaltung wurden folgende Namensvorschläge abgegeben:**

- Am Feldweg
- Erlenweg
- Haferweg
- Sonnenweg
- Holunderweg
- Pappelweg
- Ginsterweg

### **Beschluss:**

Die Erschließungsstraßen im Bebauungsplangebiet Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, erhalten den Namen:

„Am Winzerer Feld“

„Am Grundfeld“

„Auf der Röthe“

„Rudibert-Ettelt-Straße“

„Sebastian-Schultheiß-Straße“.

Sachbearbeiter: Sippl, Franz

**TOP 17 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);  
Einziehungsabsicht für eine Teilfläche der Ortsstraße "Heufeld-  
straße" im Bebauungsplangebiet Nr. 11 "Affecking-Mitterweg-  
Saueräcker" gemäß  
Art. 8 Abs. 1 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG**

Beschluss-Nr. 327

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Im Bestandsverzeichnis für Gemeindestraßen der Stadt Kelheim ist die Heufeldstraße unter der laufenden Nummer 112 als Ortsstraße eingetragen und entsprechend gewidmet.

Nach Art. 8 Abs. 1 BayStrWG ist eine Straße einzuziehen, wenn sie jede Verkehrsbedeutung verloren hat oder überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls dafür vorliegen.

Im westlichen Bereich der Heufeldstraße verläuft nördlich der Grundstücke Fl.Nr. 427/12 der Gemarkung Affecking, Fl.Nr. 427/13 der Gemarkung Affecking und

Fl.Nr. 427/17 der Gemarkung Affecking das im Eigentum der Stadt Kelheim befindliche Grundstück Fl.Nr. 427/8 der Gemarkung Affecking im Ausmaß von 54 m<sup>2</sup>.

Die aus dem Grundstück Fl.Nr. 427/8 der Gemarkung Affecking bestehende Teilfläche der Ortsstraße "Heufeldstraße" hat insgesamt betrachtet keine Verkehrsbedeutung und ist im qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 "Affecking – Mitterweg -Saueräcker" als Bestandteil von drei Baugrundstücken festgesetzt.

Die Stadt Kelheim beabsichtigt deshalb, diese im westlichen Bereich der Heufeldstraße liegende und als Ortsstraße gewidmete Teilfläche, bestehend aus dem Grundstück Fl.Nr. 427/8 der Gemarkung Affecking, einzuziehen.

Die einzuziehende Teilfläche der Ortsstraße "Heufeldstraße" beginnt an der nordöstlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 424/1 der Gemarkung Affecking, verläuft dann in einer Breite von etwa 1,50 m in östlicher Richtung und endet nach etwa 36,00 m an der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 427/17 der Gemarkung Affecking.

Die Absicht der Einziehung ist gemäß Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG mit Hinweis auf die 3-monatige Einwendungsfrist ortsüblich bekanntzumachen. Die Bekanntmachung der Einziehungsabsicht ist zwingend vorgeschrieben.

### **Beschluss:**

Die im westlichen Bereich der Heufeldstraße liegende und als Ortsstraße gewidmete Teilfläche, die aus dem Grundstück Fl.Nr. 427/8 der Gemarkung Affecking im Ausmaß von 54 m<sup>2</sup> besteht, soll eingezogen werden.

Die einzuziehende Teilfläche der Ortsstraße "Heufeldstraße" beginnt an der nordöstlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 424/1 der Gemarkung Affecking, verläuft dann in einer Breite von etwa 1,50 m in östlicher Richtung und endet nach etwa 36,00 m an der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 427/17 der Gemarkung Affecking.

Die Absicht der Einziehung ist gemäß Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG mit Hinweis auf die 3-monatige Einwendungsfrist ortsüblich bekanntzumachen.

Der Fachbereich Planen und Bauen - Liegenschaften hat das entsprechende Einziehungsverfahren vorzunehmen.

### **Verschiedenes -öffentlich:**

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

### **Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:**

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 12.07.2021 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 18:32 Uhr die 11. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger  
Erster Bürgermeister

Schnell  
Protokollführung