

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 12. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 13.09.2021
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:33 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	Entschuldigt bei Beschluss-Nr. 346 G
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Schweiger, Stephan	Stadtrat	Vertretung für Herrn Claus Hackel- sperger
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus Verwaltungsamtmann

Verwaltung

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

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig Stadtrat

Ortssprecher (Gäste)

Karl, Michael Ortssprecher Kapfelberg

Gäste

1 Gast bis Beschluss-Nr. 344 und Info nichtöffentlich (Fa. Komplan, Herr Bauer)

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Entschuldigt
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Entschuldigt

Stellvertreter

Schwindl, Heribert	Stadtrat	Entschuldigt
--------------------	----------	--------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 02.08.2021	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes und eines Lagerschuppens sowie Abbruch des bestehenden Nebengebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 40 der Gemarkung Affecking (Bergstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Klassenzimmers mit Vorraum in Containerbauweise auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 713 der Gemarkung Thaldorf (Schulstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des Wohnraums in einer Doppelhaushälfte sowie Neubau eines Gartenhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 427/12 der Gemarkung Affecking (Heufeldstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 35 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1275/1 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung zu Ferien- bzw. Kurzzeitwohnungen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1175/9, 1175/10 u. 1175/34 der Gemarkung Kelheim (Kleiberstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung eines Wohnhauses mit Fluchtweg auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 34 der Gemarkung Affecking (Bogengasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit Nebengebäuden auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 462/16 der Gemarkung Affecking (Mitterweg, Margaretenstr.)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1158/6 der Gemarkung Kelheim (Elstering)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau des bestehenden Wohnhauses in drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 585/57 der Gemarkung Affecking (Münchener Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

12	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses mit max. 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 489/6 der Gemarkung Affecking (Maurerweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13	Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 15/2 der Gemarkung Affecking (Bauernweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
14	Vollzug des Wasserrechts; Betrieb einer Floßanlegestelle an der Donau bei Donau-km 2420,110 links; Verlängerung der Genehmigung	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
15	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Klause" durch ein vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 11 nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung); Billigung des Entwurfes für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
16	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gronsdorf" durch das Deckblatt Nr. 09 nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung); Billigung des Entwurfes für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 12. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 12. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Er informierte, dass der Tagesordnungspunkt 8 der öffentlichen Tagesordnung nicht behandelt werden kann und zurückgestellt werden muss. Hier sind noch Unterlagen nachzureichen. Die Behandlung des Tagesordnungspunktes wird voraussichtlich in der nächsten Sitzung des Bauausschusses erfolgen.

Er informierte, dass die restliche öffentliche Tagesordnung unverändert abgearbeitet werden kann. Einwände gegen die Tagesordnung bzw. die Änderung der Tagesordnung wurden nicht erhoben.

Ausschussmitglied Rank stellte einen Antrag zur Geschäftsordnung, auf Herabnahme des Tagesordnungspunktes 14 von der Tagesordnung und auf Behandlung zu einem späteren Zeitpunkt.

Der Antrag zur Geschäftsordnung von Ausschussmitglied Rank wurde vom Bauausschuss mit 6:1 Stimmen abgelehnt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 02.08.2021

Beschluss-Nr. 330

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

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

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt hiermit die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 02.08.2021.

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnmobileinstellplatzes und eines Lagerschuppens sowie Abbruch des bestehenden Nebengebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 40 der Gemarkung Affecking (Bergstraße)

Beschluss-Nr. 331

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnmobileinstellplatzes und eines Lagerschuppens sowie Abbruch des bestehenden Nebengebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 40 der Gemarkung Affecking (Bergstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baufenster**
ein Teil des Nebengebäudes liegt außerhalb des Baufensters;
- **Dachform und -neigung**
lt. BBP sind Satteldächer mit einer Dachneigung mit 23° - 28° zulässig, geplant ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 15°;
- **Firsthöhe der Garage**
lt. BBP ist eine Firsthöhe bei Garagen von 2,75 m zulässig, geplant ist eine Firsthöhe von 5,40
- **GRZ**
lt. BBP ist eine GRZ von 0,4 zulässig, durch die Errichtung der Nebenbauten wird die GRZ überschritten und erreicht einen Wert von 0,55;

Der Grund für die Überschreitung der zulässigen Firsterhöhung liegt darin, dass der Bauherr das Gebäude auch als Wohnmobileinstellplatz benutzen will.

Gemäß Art. 57 Abs. 5 Nr. 1 BayBO ist der Abbruch des vorhandenen Nebengebäudes verfahrensfrei.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 40/1 (Wiesensteig) und Fl. Nr. 47/14 (Bergstraße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Klassenzimmers mit Vorraum in Containerbauweise auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 713 der Gemarkung Thaldorf (Schulstraße)

Beschluss-Nr. 332

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Klassenzimmers mit Vorraum in Containerbauweise auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 713 der Gemarkung Thaldorf (Schulstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB.

Durch das geplante Vorhaben werden öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung des Baugrundstückes kann ausreichend sichergestellt werden. Sämtliche zusätzliche Kosten für die Erschließung des Baugrundstückes (Zuwegung, Strom, Wasser Kanal usw.) sind vom Bauherrn zu tragen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim ist bei Sondervolksschulen pro Klasse ein Stellplatzbedarf von 1,2 Stellplätze. Folglich sind für die Erweiterung des Schulgebäudes um einen Klassencontainer 1,2 weitere Stellplätze bereitzustellen.

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.

Sämtliche für die Erschließung des Vorhabens anfallenden Kosten sind vom Bauherrn zu tragen.

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. a. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

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

Für das betroffene Baugrundstück ist bereits eine Hausnummernzuteilung erfolgt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 698 (Schulstraße) und Fl. Nr. 711 (Kreutfeld) der Gemarkung Thaldorf 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 Erweiterung des Wohnraums in einer Doppelhaushälfte sowie Neubau eines Gartenhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 427/12 der Gemarkung Affecking (Heufeldstraße)

Beschluss-Nr. 333

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung des Wohnraums in einer Doppelhaushälfte sowie Neubau eines Gartenhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 427/12 der Gemarkung Affecking (Heufeldstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Der Umbau bezieht sich auf eine Erweiterung des Wohnzimmers und eines damit im Zusammenhang stehenden Balkonneubaus.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baufenster**
das geplante Nebengebäude liegt außerhalb des Baufensters;
- **Dachform Nebengebäude**
bei Nebengebäuden ist lt. BBP die Dachform dem Hauptgebäude anzupassen somit wäre ein Satteldach mit einer Dachneigung von 23° - 28° zulässig, geplant ist für das Gartenhaus ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5;

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Sollte das geplante Vorhaben die Versetzung der Straßenbeleuchtung erfordern, dann ist vor Weiterleitung des Bauantrages an die Genehmigungsbehörde vom Bauwerber eine Kostenübernahmeerklärung abzugeben.

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

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 427/8 der Gemarkung Affecking (Heufeldstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 35 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße)

Beschluss-Nr. 334

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 35 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 326/2 (Weinbrunnenstraße), 225/1 (Holzharlandener Str.), 84/4 (Alte Dorfstraße) und Fl. Nr. 5214/1 (Buchhofstraße) der Gemarkung Weltenburg an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1275/1 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße)

Beschluss-Nr. 335

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1275/1 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim – Kelheimwinzer - Weinbergweg“ vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 4 vom 29.05.2020 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Urbanes Gebiet (MU nach § 6a BauN-VO) ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baufenster**
das geplante Wohnhaus überschreitet das Baufenster geringfügig in Richtung Norden, die beiden Doppelgaragen liegen zum größten Teil außerhalb des Baufensters;

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn mit Einreichung eines Bauantrages auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1216/2 (Kelheimwinzerstraße) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung zu Ferien- bzw. Kurzzeitwohnungen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1175/9, 1175/10 u. 1175/34 der Gemarkung Kelheim (Kleiberstraße)

Beschluss-Nr. 336

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 7 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung zu Ferien- bzw. Kurzzeitwohnungen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1175/9, 1175/10 u. 1175/34 der Gemarkung Kelheim (Kleiberstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zu denen auch Ferienwohnungen wie gegenständig beantragt gehören, können in einem Allgemeinen Wohngebiet nach der Art der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Ausnahme ist zu beantragen. Der Antrag auf Erteilung einer Ausnahme liegt mit Schreiben vom 24.08.2021 vor.

Nach Prüfung durch den Fachbereich Planen und Bauen wird diese ausnahmsweise Zulassung befürwortet, da keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Erteilung dieser Ausnahme sprechen. Das geplante Bauvorhaben hält im Weiteren den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein, bauliche Veränderungen am Gebäude sind nicht geplant.

Die Nutzungsänderung steht in direkter Verbindung zum Baudenkmal Sankt Lukas Kirche.

Bei der Evangelischen Lukaskirche handelt es sich um eine Rotunde mit Verkleidung aus grauem Jurabrushstein und Kegeldach ohne Überstand an die sich ein erdgeschossiger Flachdachbau aus Beton mit Pfarrerwohnung und Gemeindesaal anschließt. Die Kirche wurde nach Plänen von Olaf Andreas Gulbransson 1960 – 1962 errichtet.

Laut dem Bebauungsplan sind jegliche Veränderungen baulicher Art auf dem Grundstück des Baudenkmals Sankt Lukas in vorheriger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen. Daher ist die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Durch die Nutzungsänderung wird das bestehende Einfamilienwohnhaus, das Pfarrbüro und die evangelische Kirche in 3 Ferienwohnungen aufgeteilt.

Für die neu entstehenden Ferienwohnungen (insgesamt 12 Betten) sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, 6 Stellplätze zu errichten (1 Stellplatz pro 2 Betten).

Aus den Antragsunterlagen ist ersichtlich, dass 6 Stellplätze errichtet werden.

Nachbarunterschriften liegen nur zum Teil vor.

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

Beschluss:

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

Die ausnahmsweise Zulassung der Ferienwohnungen (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO wird befürwortet.

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, vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen. Auf den Planunterlagen sind die notwendigen Stellplätze eingezeichnet und gelten somit als nachgewiesen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1173/2 (Kleiberstraße) und 1185 (Elsterstraße) der Gemarkung Kelheim 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 Umbau und Sanierung eines Wohnhauses mit Fluchtweg auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 34 der Gemarkung Affecking (Bogengasse)

Zurückgestellt

Dafür: 0 Dagegen: 0

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit Nebengebäuden auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 462/16 der Gemarkung Affecking (Mitterweg, Margaretenstr.)

Beschluss-Nr. 337

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit Nebengebäuden auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 462/16 der Gemarkung Affecking (Mitterweg, Margaretenstr.) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baufenster**
die beiden Fertiggaragen und ein Teil des Carports liegen außerhalb des Baufensters;
- **Dachneigung Wohngebäude**
lt. BBP ist eine Dachneigung von 23° - 28° zu berücksichtigen, geplant ist eine Dachneigung von 44°;
- **Dachform Nebengebäude (**
bei Nebengebäuden ist lt. BBP die Dachform dem Hauptgebäude anzupassen somit wäre ein Satteldach mit einer Dachneigung von 23° - 28° für die Garage zulässig, geplant ist für die Garage mit einem Flachdach;

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nur zum Teil vor.

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Das Baugrundstück hat zum Teil bereits eine Hausnummerierung erhalten, der anderen Doppelhaushälfte wird eine Hausnummer zugeteilt.

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 462/1 (Margaretenstraße) und Fl. Nr. 461/2 (Mitterweg) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1158/6 der Gemarkung Kelheim (Elsterring)

Beschluss-Nr. 338

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1158/6 der Gemarkung Kelheim (Elsterring) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Kelheimwinzer-Geishof-Überarbeitung“ vom 07.05.2021 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 zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baufenster**
der geplante Carport liegt zum Teil außerhalb des Baufensters ;

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1159 der Gemarkung Kelheim (Elsterring) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau des bestehenden Wohnhauses in drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 585/57 der Gemarkung Affecking (Münchener Straße)

Beschluss-Nr. 339

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau des bestehenden Wohnhauses in drei Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 585/57 der Gemarkung Affecking (Münchener Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Hohenpfafl Ost“ vom 16.09.1965 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Maß der baulichen Nutzung**
laut BBP ist ein Maß der baulichen Nutzung von E, zulässig zum Ausbau auf E+1, festgesetzt, momentan ist eine Geschossigkeit von II realisiert, geplant ist das Maß der baulichen Nutzung auf II+D zu erhöhen;
- **Überschreitung der Baugrenze**
der geplante Carport liegt außerhalb der Baugrenze;
- **Dachneigung**
lt. BBP ist eine Dachneigung von 25° zulässig, geplant ist eine Dachneigung von 28°;
- **Dachgaube**
lt. BBP ist eine Dachgaube nicht zulässig, der Dachgeschossausbau wird mit Dachgaube geplant;
- **Dachform Carport**
lt. BBP ist die Dachform der Nebengebäude dem Wohngebäude anzupassen und daher mit Satteldach zu errichten, geplant ist ein Pultdach;

Gemäß der Zielvorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen vorhandene Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Re-Aktivierung und / oder bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Der Ausbau des Dachgeschosses entspricht zwar nicht den Vorgaben des BBPs, er würde aber ganz den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsprechen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 573/5 (Affeckingerstraße) und Fl. Nr. 585/68 (Münchener Straße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 12 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses mit max. 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 489/6 der Gemarkung Affecking (Maurerweg)

Beschluss-Nr. 340

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses mit max. 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 489/6 der Gemarkung Affecking (Maurerweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Die imaginäre Baulinie wird am geplanten Wohnhaus, entlang des Maurerweges, fortgesetzt. Der Ziegeleiweg und die östlichen Grundstücksgrenzen der Bauparzellen entlang des Maurerweges stellen die Abgrenzung zum Außenbereich dar. Das Grundstück mit der Fl. Nr. 489/6 der Gemarkung Affecking, welches bereits auch ver- und entsorgungstechnisch über den Maurerweg erschlossen ist und bebaut werden soll, liegt im Innenbereich.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn mit Einreichung des Antrages auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 663/2 (Maurerweg) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 13 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 15/2 der Gemarkung Affecking (Bauernweg)

Beschluss-Nr. 341

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 15/2 der Gemarkung Affecking (Bauernweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

In der Nachbarschaft wurden bereits Häuser mit dem gleichen Maß der baulichen Nutzung von E+I+DG umgesetzt.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht 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 Nebengebäude ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge usw. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 27/57 der Gemarkung Affecking (Bauernweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Sippl, Franz

**TOP 14 Vollzug des Wasserrechts;
Betrieb einer Floßanlegestelle an der Donau bei Donau-km
2420,110 links;
Verlängerung der Genehmigung**

Beschluss-Nr. 342

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 5 Dagegen: 3

I. Sachverhalt:

Das Landratsamt Kelheim hat mit Bescheid vom 01.04.2004 - Nr. V 2-641-Ke 70, zuletzt angepasst mit Bescheid vom 25.03.2019 - Nr. 44-641-Ke 70, den Firmen Bayern Flossfahrten GmbH, Am Mailinger Moos 38, 85055 Ingolstadt, und Hölzl top events GmbH, Oskar-Maria-Graf-Straße 10, 85092 Kösching, eine Genehmigung zum Betrieb der Floßanlegestelle an der Donau bei Donau-km 2420,110 links erteilt.

Die Genehmigung ist bis 31.12.2021 befristet.

Mit Schreiben vom 14.06.2021 beantragt die Firma Bayern Flossfahrten GmbH, Am Mailinger Moos 38, 85055 Ingolstadt, die Genehmigung für weitere vier Jahre bis 31.12.2025 zu verlängern.

Ferner beantragt die Firma Hölzl top events GmbH, Oskar-Maria-Graf-Straße 10, 85092 Kösching, die Genehmigung um weitere drei Jahre bis 31.12.2024 zu verlängern.

Das Landratsamt Kelheim bittet um Äußerung zum Vorhaben bis 30.09.2021.

II. Stellungnahme des Fachbereiches Planen und Bauen - Bauverwaltung:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 07.06.2021 (Beschluss-Nr. 256) den Anträgen der Firmen Hölzl top events GmbH, Kösching, und Bayern Flossfahrten GmbH, Ingolstadt, auf Verlängerung der Genehmigungen für die Personenbeförderung mit dem Floß auf der Donau von Vohburg nach Stausacker zugestimmt.

Nach der Beschlussfassung des Gremiums sollen die Genehmigungen befristet werden, um auf etwaige negative Auswirkungen des Floßverkehrs besser Einfluss nehmen zu können. Hiernach hat die Stadt Kelheim zugestimmt, die Genehmigungen um zwei Jahre, also bis 31.12.2023, zu verlängern.

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

Vor diesem Hintergrund schlägt der Fachbereich Planen und Bauen - Bauverwaltung vor, dass die Firmen Bayern Flossfahrten GmbH, Ingolstadt, und Hölzl top events GmbH, Kösching, eine Genehmigung zum Betrieb der Floßanlegestelle an der Donau bei Donau-km 2420,110 links erhalten sollen, die ebenfalls bis 31.12.2023 befristet wird.

Eine einheitliche und zeitlich überschaubare Befristung sämtlicher wasserrechtlicher Genehmigungen im Zusammenhang mit dem Floßverkehr gewährleistet, bei etwa auftretenden Problemen, Störungen und Belästigungen erfolgreicher Abhilfe schaffen zu können.

Ausschussmitglied Rank äußerte Bedenken gegen den weiteren Betrieb der Floßanlegestelle. Nach seiner Ansicht wird die Natur durch den Betrieb der Floßanlegestelle übermäßig beeinträchtigt.

Die überwiegende Anzahl der Ausschussmitglieder befürwortete die Verlängerung des Betriebes der Floßanlegestelle, da es sich lediglich um die Fortführung der Bestandsnutzung handelt. Weiterhin sind bei der Stadt Kelheim derzeit keine Beschwerden oder Gründe bekannt, die gegen eine Verlängerung der Genehmigung des Betriebs der Floßanlegestelle sprechen.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim stimmt zu, die den Firmen Bayern Flossfahrten GmbH, Am Mailinger Moos 38, 85055 Ingolstadt, und Hölzl top events GmbH, Oskar-Maria-Graf-Straße 10, 85092 Kösching, vom Landratsamt Kelheim erteilte Genehmigung zum Betrieb der Floßanlegestelle an der Donau bei Donau-km 2420,110 links zu verlängern, die bis 31.12.2021 befristet ist.

Diese Genehmigung soll - entsprechend den Genehmigungen für die Personenbeförderung mit dem Floß auf der Donau von Vohburg nach Stausacker - bis 31.12.2023 befristet werden.

Eine einheitliche und zeitlich überschaubare Befristung sämtlicher wasserrechtlicher Genehmigungen im Zusammenhang mit dem Floßverkehr gewährleistet, bei etwa auftretenden Problemen, Störungen und Belästigungen erfolgreicher Abhilfe schaffen zu können.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Klausen" durch ein vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 11 nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung); Billigung des Entwurfes für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 343</p> <p style="text-align: center;"><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 7 Dagegen: 1</p>

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 11.03.2019 (Beschluss Nr. 52) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 „Klausen“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 11 zu ändern.

Durch die Änderung der Bauleitplanung soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen zeitgemäßen Geschosswohnungsbau mit 4 eigenständigen Gebäuden mit Tiefgarage, oberirdischen Stellplätzen und Spielplatz zu errichten. Darin sind Flächenanteile für nicht störendes Gewerbe zu berücksichtigen. Aus diesem Grund bleibt in dem gegenständlichen Bebauungsplan die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO unangetastet, so dass eine Mischnutzung mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe ermöglicht werden kann. Weiterhin soll bei der Änderung der Planung ein an die Umgebungsbebauung angepasstes zeitgemäßes Maß der baulichen Nutzung sowie eine angemessene bauliche Dichte festgesetzt werden.

Die Änderung der Bauleitplanung der Stadt Kelheim ist aufgrund der vom Gesetzgeber vorgegebenen Politik der Nachverdichtung bestehender Siedlungseinheiten und der großen Nachfrage an Wohnraum im Stadtgebiet von Kelheim, städtebaulich sinnvoll und begründet und auch auf dem gegenständlichen Grundstück aufgrund der Lage sowie der Grundstücksgröße verträglich und gerechtfertigt. Das Erfordernis einer städtebaulichen Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet das südlich der Regensburger Straße in der Nähe der Europabrücke liegt, umfasst das Grundstück Fl.Nr. 571/1 der Gemarkung Affecking mit einer Gesamtfläche von 4.310 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr 571/1 der Gemarkung Affecking;
Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 571/1 der Gemarkung Affecking;
Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 571/1 der Gemarkung Affecking;
Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr 571/1 der Gemarkung Affecking.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 11 zum Bebauungsplan Nr. 7 „Klause“ erfolgt dabei nach den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim im Rahmen der Berichtigung ist nicht nötig, da die Fläche im Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits als Mischgebiet dargestellt ist.

Im Zuge dieser Verfahrensvorschriften wird von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, sowie von der frühzeitigen Fachstellen- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Öffentlichkeit wurde allerdings im Zuge der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 31.07.2020 Gelegenheit zur Unterrichtung bis zum 31.08.2020 gegeben. Einwendungen oder Hinweise wurden hier nicht vorgebracht.

Die Planung wurde dem Bauausschuss von Städteplaner Fritz Bauer von der Firma KomPlan ausführlich vorgestellt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut erarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 11 zum Bebauungsplan Nr. 7 „Klause“ i. d. F. vom 13.09.2021 einschließlich Begründung i. d. F. vom 13.09.2021.

Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB wird aufgrund des Flächenumgriffs des Vorhabens, sowie der geringen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushalts abgesehen, da es sich in vorliegender Situation um die Änderung eines bereits vorhandenen Siedlungsgebiets handelt. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 16 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gronsdorf" durch das
Deckblatt Nr. 09 nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innen-
entwicklung);
Billigung des Entwurfes für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach
§ 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.
2 BauGB**

Beschluss-Nr. 344

**Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 12.04.2021 (Beschluss Nr. 168) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 19 „Gronsdorf“ durch das Deckblatt Nr. 09 zu ändern.

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ (sinnvolle Nachverdichtungen durch aktuell gestellte Bauvoranfragen und Bauanträge) ist es erforderlich, den Bebauungsplan aus dem Jahr 1971, der in der Vergangenheit bereits durch mehrere Deckblätter überplant wurde, auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird mit dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Inhalt dieser Überarbeitung wird unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen), sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage sein.

Die Änderung der Bauleitplanung der Stadt Kelheim ist aufgrund der vom Gesetzgeber vorgegebenen Politik der Nachverdichtung bestehender Siedlungseinheiten und der großen Nachfrage an Wohnraum im Stadtgebiet von Kelheim, städtebaulich sinnvoll und begründet. Das Erfordernis einer städtebaulichen Planung ist somit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 26/9, 44, 44/1, 44/2, 44/5, 44/6, 44/14, 44/15, 45/2 der Gemarkung Gronsdorf mit einer Gesamtfläche von **ca. 0,7 ha** und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Straße Gronsdorfer Hang, (südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 44/4, Fl.Nr. 44/1 und Fl.Nr. 45/4 der Gemarkung Gronsdorf);

Im Westen: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 46/11 der Gemarkung Gronsdorf;

Im Süden: Straße Gronsdorfer Hang (südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 45/2 Gemarkung Gronsdorf);

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 45/2, Fl.Nr. 26/9, Fl.Nr. 44/1, Fl.Nr. 44/15, und Fl.Nr. 44/6 der Gemarkung Gronsdorf; Straße“;

Die Aufstellung des Deckblattes Nr. 09 zum Bebauungsplan Nr. 19 „Gronsdorf“ erfolgt aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Größe des Planungsgebietes entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.

Im Zuge dieser Verfahrensvorschriften wird von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Fachstellen- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Öffentlichkeit wurde allerdings im Zuge der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 18.06.2021 Gelegenheit zur Unterrichtung bis zum 21.07.2021 gegeben. Einwendungen oder Hinweise wurden hier nicht vorgebracht.

Die Planung wurde dem Bauausschuss von Städteplaner Fritz Bauer von der Firma KomPlan ausführlich vorgestellt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut erarbeiteten Entwurf des Deckblattes Nr. 09 zum Bebauungsplan Nr. 19 „Gronsdorf“ in der Fassung vom 13.09.2021 einschließlich Begründung in der Fassung vom 13.09.2021.

Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB wird aufgrund des Flächenumgriffs des Vorhabens, sowie der geringen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushalts abgesehen, da es sich in vorliegender Situation um die Änderung eines bereits vorhandenen Siedlungsgebiets handelt. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 02.08.2021 wurde vom Bauausschuss mit dem Beschluss des Tagesordnungspunktes 1 gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 - 2026 genehmigt.

Die Niederschrift war während der Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Mitglieder ausgelegt.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger ging zum nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung über.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 19:24 Uhr die 12. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung