

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 13. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 04.10.2021
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:53 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Flotzinger, Florian	Stadtrat	Vertretung für Frau Johanna Frischeisen
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Schwindl, Heribert	Stadtrat	Vertretung für Herrn Dennis Diermeier
Siller, Walter	Stadtrat	Anwesend ab Beschluss-Nr. 355

Protokollführung

Schnell, Markus Verwaltungsamtmann

Verwaltung

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

Gäste

1 Gast bis Beschluss-Nr. 360 (Fa. Komplan, Frau Winter)
7 Gäste bis Beschluss-Nr. 355
8 Gäste bis Beschluss-Nr. 360

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Entschuldigt
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 13.09.2021	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	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
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/153 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße) -VERSCHOBEN AUF DIE NÄCHSTE SITZUNG-	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses als Ersatzbau auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 15 u. 15/1 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Ausbau des Dachgeschosses mit Balkonausbau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1119/5 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Überbauung der Hofzufahrt zu Wohnzwecken auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 181 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung -Erweiterung“; 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
8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung); 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
9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch ein vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 03 Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

10	Verkehrsuntersuchung 2233/Schäfflerstraße in Kelheim; Vorstellung der Ergebnisse	Knotenpunktausbau	St
	Planen und Bauen		Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 13. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 13. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Er informierte, dass der Tagesordnungspunkt 3 der öffentlichen Tagesordnung nicht behandelt werden kann, da hier noch Abklärungen mit dem Bauherrn und eine intensive Prüfung des Bauantrages erforderlich ist. Einwände gegen die Tagesordnung bzw. gegen die Änderung der Tagesordnung wurden nicht erhoben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 13.09.2021

Beschluss-Nr. 352

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 13.09.2021.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung eines Wohnhauses mit Fluchtweg auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 34 der Gemarkung Affecking (Bogengasse)

Beschluss-Nr. 353

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung eines Wohnhauses mit Fluchtweg auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 34 der Gemarkung Affecking (Bogengasse) 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 den Ausbau des Dachgeschosses zu weiterem Wohnraum und eine damit in Zusammenhang stehende Außentreppe die als Fluchtweg geplant ist.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baufenster**
eine geringfügige Überschreitung des Baufensters mit dem Wohnhaus in Richtung Norden;
- **Dachneigung Wohngebäude**
lt. BBP ist eine Dachneigung von 23° - 28° zu berücksichtigen, geplant ist eine Dachneigung von 30°;
- **Maß der baulichen Nutzung**
lt. BBP ist ein Maß der baulichen Nutzung von II zu berücksichtigen, durch den Umbau verändert sich die Geschossigkeit zu U+I+D;
- **Traufvorsprung**
lt. BBP ist ein Traufvorsprung von max. 0,50 m zulässig, geplant wird eine Traufe bis zu 0,70 m;
- **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;
- **Traufhöhe Garage**
lt. BBP ist eine Traufhöhe von 2,75 zu berücksichtigen, geplant ist eine Garage mit einer Traufhöhe von 3,40 m;

Durch den Umbau entstehen 2 WE mit mehr als 40 m² und eine WE mit weniger als 40 m² Wohnfläche. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für die WE in EG und DG (mehr als 40 m²) 4,5 Stellplätze und für die WE im KG (weniger als 40 m²) 1,75 ST zu errichten. Die 7 Stellplätze (6,25) können gemäß beiliegenden Stellplatznachweis errichtet werden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim 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.

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. 32/1 der Gemarkung Affecking (Bogengasse) 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 Anbau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/153 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße) -VERSCHOBEN AUF DIE NÄCHSTE SITZUNG-
--------------	--

Zurückgestellt

Zurückgestellt

Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses als Ersatzbau auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 15 u. 15/1 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße)
--------------	--

Beschluss-Nr. 354

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 6 Dagegen: 2

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses als Ersatzbau auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 15 u. 15/1 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

In der Denkmalliste - Baudenkmäler für den Landkreis Kelheim - ist das Anwesen Altmühlstraße 22 in Kelheim nicht mehr als Einzeldenkmal eingetragen aber lt. Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde hat das Gebäude eine schützenswerte Fassade. Der geplante Ersatzbau befindet sich im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim. Zusätzlich liegt das Grundstück im Bereich des Bodendenkmals Nr. 770296. Es handelt sich hierbei um mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile sowie um eine Siedlung der späten Latènezeit in der historischen Altstadt Kelheim. Aus diesem Grund ist die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen.

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

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

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

Der Stellplatzbedarf für den geplanten Umbau setzt sich wie folgt zusammen:
Für die geplanten 5 Wohnungen mit mehr als 40 m² sind pro Wohneinheit 2,25 Stellplätze zu schaffen, für das geplante Ladenlokal mit 65 m² sind 2 weitere Stellplätze, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, einzuplanen. Folglich muss der Bauherr 14 Stellplätze in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben errichten. Da er für die bisherigen 2 WE und den Laden einen Stellplatzbedarf von 5 Stellplätze hatte muss er 9 Stellplätze nachweisen oder ablösen. Davon können 3 Stellplätze auf der Fl. Nr. 15 der Gemarkung Kelheim, welches sich im Besitz des Bauherrn befindet, nachgewiesen werden. Für die restlichen Stellplätze beantragt der Bauherr eine Ablösung.

Die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim bieten einem Bauherrn grundsätzlich das Wahlrecht, die Stellplätze nachzuweisen oder abzulösen.

Nach einem BayVGH Urteil vom 23.08.2001 ist eine Gemeinde jedoch nicht verpflichtet, einen Ablösevertrag abzuschließen. Sie kann z.B. die Ablösung von Stellplätzen mit der städtebaulichen Begründung verweigern, dass die Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität in einem bestimmten Gebiet gewahrt werden soll und diese dann gefährdet wäre, wenn weitere Nutzungen ohne die erforderlichen Stellplätze entstünden.

Im vorliegenden Bauantrag ist aber darauf hinzuweisen, dass der Bauherr auf eigenen Grund nicht die Möglichkeit hat Stellplätze zu errichten, eine Ablösung der Stellplätze ist vertretbar.

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

Die Nachbarunterschriften liegen nur zum Teil vor.

Beschluss:

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

Bei dem durch den Neubau zu ersetzendem Gebäude handelt es sich um kein Baudenkmal aber lt. Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde hat das Gebäude eine schützenswerte Fassade. Zudem ist es Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich eines Bodendenkmals. Aus diesem Grund sind die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind vom Bauherrn noch 6 Stellplätze nachzuweisen. Da dies beim vorliegenden Bauvorhaben nicht möglich ist müssen die fehlenden Stellplätze, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn abgelöst werden (7.000, --€ pro Stellplatz). Dies ist in einem gesonderten Ablösevertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu regeln.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/17 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter:

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Ausbau des Dachgeschosses mit Balkonausbau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1119/5 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf)

Beschluss-Nr. 355

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Ausbau des Dachgeschosses mit Balkonausbau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1119/5 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schultersdorf 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 (Nachbarschaftsrecht, 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, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet 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. 1090/1 (Flurbezeichnung „In Schultersdorf“) der Gemarkung Kapfelberg an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung auf Überbauung der Hofzufahrt zu Wohnzwecken auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 181 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße)

Beschluss-Nr. 356

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Überbauung der Hofzufahrt zu Wohnzwecken auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 181 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

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

Die Überbauung der Hofzufahrt zu Wohnzwecken liegt im denkmalgeschützten Altstadt-ensemble der Stadt Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. 770296 (Untertägige, mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim, Siedlung der späten Latènezeit) Zusätzlich befindet sich in direkter Nachbarschaft das Baudenkmal Ludwigstraße 7. Es handelt sich hierbei um ein Bürgerhaus mit zweigeschossigen Satteldachausbau in Jura-Bauweise mit einem eingeschossigem Konsolerker. Der Kern des Gebäudes ist auf das 17. Jahrhundert zu datieren.

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

Bereits in der Bauausschusssitzung am 17.5.2021 wurde die Nutzungsänderung eines bestehenden Kellergeschosses in eine nicht-öffentliche Tiefgarage und Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 181 u. 236/2 der Gemarkung Kelheim behandelt. In diesem Zusammenhang wurde bereits angekündigt, dass durch die Überbauung der neu entstehenden Tiefgaragenzufahrt die zukünftige Ansicht der Ludwigstraße im Bereich der Hausnummer 5 neugestaltet werden soll.

Für die durch die Überbauung der Hofzufahrt entstehenden 2 Wohnungen mit mehr als 40 m² Wohnfläche hat der Bauherr gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 5 Stellplätze (aufgerundet) nachzuweisen oder abzulösen.
(Stellplatzberechnung: 2 WE mit mehr als 40 m² / 2,25 ST = 4,5 ST)

Der durch die gültige Stellplatzsatzung ausgelöste Stellplatzbedarf von 5 Stellplätzen kann in der Tiefgarage, die dem Bauausschuss bereits am 17.05.2021 vorgestellt wurde, nachgewiesen werden (siehe beiliegenden Stellplatzplan).

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Denkmalschutz, Brandschutz) 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. § 4a BauNVO in einem besonderen Wohngebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das geplante Gebäude ist Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich eines Bodendenkmals sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Baudenkmal. Aus diesem Grund sind die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü
„Heidäcker – Überarbeitung -Erweiterung“;
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. 357

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Landkreis Kelheim hat die Einleitung eines förmlichen Bauleitplanverfahrens für eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 353/6 (vormals – mittlerweile Fl.Nr. 353/11, da zwischenzeitlich eine neue Grundstücksvermessung erfolgt ist) der Gemarkung Affe-

cking bei der Stadt Kelheim beantragt. Der Landkreis Kelheim beabsichtigt auf dieser Teilfläche eine Fläche für eine Erweiterung des Kreisbauhofes zu schaffen.

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

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

Zudem ist im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung die bauplanungsrechtliche Anpassung als Übergang zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.27 „Heidäcker-Überarbeitung“ im Anschlussbereich in Richtung Osten zwischen Fl.Nr.353/11 sowie 353/10 erforderlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sieht an der Stelle eine Eingrünung in Form eines Blühstreifens mit Baum-/ und Strauchpflanzungen vor und würde eine Erschließung der Erweiterungsfläche verhindern. So wird in einem Überschneidungsbereich die Baugrenze der Erweiterung entsprechend an die bereits rechtskräftige Baugrenze angeknüpft. Die Eingrünung wird dann in Richtung Westen versetzt und verschoben. Diese Erweiterung des Geltungsbereiches ist notwendig, um die ordnungsgemäße Erschließung der Erweiterungsfläche sicherzustellen als auch dahingehend, der Entwicklung des Kreisbauhofes eine optimale Entwicklungsmöglichkeit und Ausnutzung der Grundstücksverfügbarkeit aufzuzeigen.

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

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

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 353/11 sowie Fl.Nr. 353/10 (Teilfläche) der Gemarkung Affecking mit einer Gesamtfläche von 2.751 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

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

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss von Landschaftsarchitektin Maxime Winter, vom Stadtplanungsbüro KomPlan aus Landshut, vorgestellt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut, erarbeiteten Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 27 Ü „Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung“ i. d. F. vom 04.10.2021 einschließlich Begründung und Umweltprüfung i. d. F. 04.10.2021 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

**TOP 8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker-Überarbeitung-
Erweiterung);
Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öff-
fentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung
der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 358

Vorberatungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Landkreis Kelheim hat die Einleitung eines förmlichen Bauleitplanverfahrens für eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 353/6 (vormals – mittlerweile Fl.Nr. 353/11, da zwischenzeitlich eine neue Grundstücksvermessung erfolgt ist) der Gemarkung Affecking bei der Stadt Kelheim beantragt. Der Landkreis Kelheim beabsichtigt auf dieser Teilfläche eine Fläche für eine Erweiterung des Kreisbauhofes zu schaffen.

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

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Schaffung eines Baurechtes gelegt werden, ohne die eine baurechtliche Genehmigung für eine Erweiterung des Kreisbauhofes nicht erreicht werden kann. Die Erweiterung des Bauhofgeländes ist für die pflichtgemäße Erledigung der Arbeiten des Kreisbauhofes erforderlich.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO geändert werden. Durch die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Erweiterung des Kreisbauhofes geschaffen werden.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat hierzu mit Beschluss Nr. 86 vom 26.04.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderungsverfahren begonnen.

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

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 353/11 sowie Fl.Nr. 353/10 (Teilfläche) der Gemarkung Affecking mit einer Gesamtfläche von 2.751 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

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

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss von Landschaftsarchitektin Maxime Winter, vom Stadtplanungsbüro KomPlan aus Landshut, vorgestellt.

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

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut, erarbeiteten Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt Nr. 33 (Heidäcker – Überarbeitung - Erweiterung) i. d. F. vom 25.10.2021 einschließlich Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 25.10.2021 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

**TOP 9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch ein vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 03
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB**

Beschluss-Nr. 359

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 11.10.2020 beantragen die Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 501/108 der Gemarkung Affecking, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Deckblatt-

tes Nr. 03 zum Bebauungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II für das Grundstück Fl.Nr. 501/108 der Gemarkung Affecking.

Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 03 soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung eines Sondergebietes für Freizeit und Erholung, in Form eines gewerblichen Ferienhausgebietes mit freistehenden Ferienhäusern sowie dazugehörigen Gartenanteilen geschaffen werden. Hierdurch soll das touristische Angebot der Stadt Kelheim, dem immer stärker werdenden Bedarf an alternativen Beherbergungsmöglichkeiten in der Region Kelheim ausgebaut werden.

Im Zusammenhang dieser Standortentwicklung ist die Errichtung von bis zu 9 Ferienhäusern in 1-geschossiger Bauweise vorgesehen. Diese werden aus Richtung Norden über Giselastraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung ist über eigenständige, private Verkehrsflächen in Form einer Stichstraße mit Wendevorrichtung sichergestellt. Zudem werden am Nordrand erforderliche Stellplätze über einen Sammelparkplatz geschaffen und somit den Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung ebenfalls Rechnung getragen.

Entlang der östlichen Begrenzung ist eine durchgängige, abschirmende Gehölzpflanzung als Zäsur zu den Gewerbeentwicklungsflächen vorgesehen. Diese bilden zusammen mit weiteren Pflanzmaßnahmen am Standort eine ansprechende Gestaltung und Begrünung des Gebietes, um auch den Ansprüchen dieser touristischen Nutzung angemessen zu begegnen.

Immissionsschutzrechtlich ist die Umnutzung zudem auf die im Umfeld vorhandenen Nutzungen auszurichten und es ist im Ergebnis dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche im Bestand vorhandenen Nutzungen durch die geplante Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Diese wurde bereits im Vorfeld durch die Beauftragung einer schalltechnischen Voruntersuchung geprüft mit dem Ergebnis, dass unter entsprechenden Voraussetzungen eine derartige Nutzung ermöglicht werden.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird zudem ein fachliches Schallschutzgutachten den Planunterlagen beigelegt.

Sämtliche Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes werden gemäß Schreiben von den Antragstellern übernommen.

Als Art der baulichen Nutzung soll die im Bestandsbebauungsplan festgesetzte Nutzung als Gewerbegebiet in ein Sondergebiet für Freizeit und Erholung geändert werden, um diese gewerbliche Ferienhausnutzung zu ermöglichen.

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“, Deckblatt Nr. 03, ist parallel zum Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag zu erarbeiten, der dann vom Vorhabenträger und vom Planungsträger der Stadt Kelheim zu unterzeichnen ist.

Im Durchführungsvertrag sind die Einzelheiten zur Planung und Umsetzung des geplanten Bauvorhabens, wie z. B. die Durchführungsverpflichtung, die Fristen der Umsetzung sowie die Tragung sämtlicher Kosten zu regeln.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II “ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 03.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet das südlich an der Giselastraße anliegt, umfasst das Grundstück Fl.Nr. 501/108 der Gemarkung Affecking mit einer Gesamtfläche von 4.154 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr 501/108 der Gemarkung Affecking;
Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 501/108 der Gemarkung Affecking;
Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 501/108 der Gemarkung Affecking;
Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr 501/108 der Gemarkung Affecking.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“, Deckblatt Nr. 03 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Änderung der Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage gelegt werden, anstelle eines Gewerbegebietes mit Einschränkung, eine gewerbliche Ferienhaussiedlung zur Freizeit und Erholungsnutzung zu schaffen, die bis zu 9 freistehende Ferienhäuser mit eigenen Gartenflächen besteht. Die Art der baulichen Nutzung soll deshalb von einem Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE nach 8 BauNVO) in ein Sondergebiet für Freizeit und Erholung (SO nach § 10 BauNVO) geändert werden. Außerdem sollen die planlichen und textlichen Festsetzungen und hinweise umgeändert werden, so dass diese neu geplante Nutzung möglich wird. Hierdurch soll das touristische Angebot der Stadt Kelheim, dem immer stärker werdenden Bedarf an alternativen Beherbergungsmöglichkeiten in der Region Kelheim ausgebaut werden

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“, Deckblatt Nr. 03, ist parallel zum Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag zu erarbeiten, der dann vom Vorhabenträger und vom Planungsträger der Stadt Kelheim zu unterzeichnen ist.

In diesem Durchführungsvertrag sind die Einzelheiten zur Planung und Umsetzung des geplanten Bauvorhabens, wie z. B. die Durchführungsverpflichtung, die Fristen der Umsetzung, sowie die Tragung sämtlicher Kosten zu regeln.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 03 zum Bebauungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ erfolgt dabei nach den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Durchführung eines verkürzten Verfahrens wird abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird im Anschluss an diese Beschlussfassung zeitnah in die Wege geleitet. Anschließend werden dem Gremium die Stellungnahmen zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von den Antragstellern übernommen. Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut beauftragt.

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: Schmid, Andreas

TOP 10	Verkehrsuntersuchung 2233/Schäfflerstraße in Kelheim; Vorstellung der Ergebnisse	Knotenpunktausbau	St
Beschluss-Nr. 360			
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0			

Sachverhalt:

Um die aktuelle Verkehrsabwicklung der Linksabbieger aus der Schäfflerstraße und des Hohlwegs zu verbessern, wurde das Büro gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH aus München, mit einer Verkehrsuntersuchung des Knotenpunktes beauftragt.

Die „Verkehrsuntersuchung“ wurde zusammen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut abgestimmt. Die Ergebnisse der Verkehrszählung sind in der Präsentation dargelegt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt von den Ausführungen Kenntnis und die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse der Untersuchungen weiterzuverfolgen.

Auf die beigelegte Anlage (1x) wird verwiesen.

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 13.09.2021 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 19:00 Uhr die 13. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung