

Gäste

26 Gäste bis Beschluss-Nr. 367

29 Gäste bis Beschluss-Nr. 372

5 Gäste bis Beschluss-Nr. 390

1 Gast von Beschluss-Nr. 364 bis 390 (Fa. Komplan Fr. Winter)

2 Gäste von Beschluss-Nr. 365 bis 369 (Fa. Landschaftsraum Fr. Schötz u. Fr. Härtl)

2 Gäste von Beschluss-Nr. 365 bis 369 (Fa. Sonnwerk Energy Hr. Holzner u. Hr. Bosl)

2 Gäste von Beschluss-Nr. 368 bis 371 (Fa. Südwerk Hr. Zeller Bosse u. Kollege)

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Ober, Andreas

Stadtrat

Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 04.10.2021	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Wohnanlage (10 WE) mit 2 separaten Einfamilienhäusern, Tiefgarage, Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1900 der Gemarkung Kelheim (Am Kellerberg)	
	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)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Betriebsstätte auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/2 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 389 der Gemarkung Weltenburg (Am Waldrand) - ZURÜCKGESTELLT-	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Energetische Sanierung, Aufstockung und Nutzungsänderung von Praxen in Wohnungen sowie Teilbeseitigung des Praxisbaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2047/6 der Gemarkung Kelheim (Mitterfeldstraße) - ZURÜCKGESTELLT-	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 128 "Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II"; 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. 36 (Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II); 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); Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 "Freiflächenphotovoltaikpark Staubing"; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 38 (Freiflächenphotovoltaikpark Staubing); Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 "Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Überschrift
11.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 "Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme
11.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11.3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

11.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

11.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Städtebau

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

11.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

11.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Wasserrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

11.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

11.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern –Höhere Landesplanung-

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

11.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

11.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Regensburg

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

11.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

11.13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

11.14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

11.15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

11.16 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme eines Bürgers

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

11.17 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme eines Bürgers

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

11.18 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Do-
naumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungs-
plan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme eines Bürgers

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

11.19 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 "Do-
naumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Be-
bauungsplan der Innenentwicklung;
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 14. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 14. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Er informierte, dass die öffentliche Tagesordnungspunkte 5 und 6 wegen Krankheit des Sachbearbeiters nicht fertig vorbereitet werden konnten und deshalb nicht behandelt werden können. Einwände gegen die Tagesordnung bzw. gegen die Änderung der Tagesordnung wurden nicht erhoben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 04.10.2021

Beschluss-Nr. 364

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 04.10.2021.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Wohnanlage (10 WE) mit 2 separaten Einfamilienhäusern, Tiefgarage, Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1900 der Gemarkung Kelheim (Am Kellerberg)

Beschluss-Nr. 365

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Wohnanlage (10 WE) mit 2 separaten Einfamilienhäusern, Tiefgarage, Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1900 der Gemarkung Kelheim (Am Kellerberg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg - Überarbeitung“ vom 12.02.2021 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 jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Maß der baulichen Nutzung**

lt. BBP ist in bestimmten Bereichen des Baufensters nur ein Maß der baulichen Nutzung „E“ zulässig, geplant werden die beiden Einfamilienhäuser jedoch mit einem Maß der baulichen Nutzung von „E+I“;

- **Geschossflächenzahl**

lt. BBP ist eine GFZ von 0,6 zulässig, geplant wird die Wohnanlage mit einer GFZ von 0,75;

Bei den 8 geplanten Wohnungen, die jeweils eine Größe über 40 m² haben, müssen laut Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim pro Wohnung 2,25 Stellplätze nachgewiesen werden, dies wären 18 Stellplätze. Zusätzlich zu der Wohnanlage sollen 2 EFH mit einem Stellplatzbedarf von jeweils 2 Stellplätzen gebaut werden. Folglich müssen durch den Bauherrn insgesamt 22 Stellplätze errichtet werden. Laut beiliegenden Stellplatznachweis können durch den Bauherrn die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.

Die für das Bauvorhaben notwendigen 22 Stellplätze werden zwar auf dem Grundstück nachgewiesen, aber es ist darauf hinzuweisen, dass es eventuell ein Problem mit parkenden Kraftfahrzeugen von Besuchern in der Straße „Am Kellerberg“ geben wird. Die Errichtung von weiteren Besucherparkplätzen wäre wünschenswert.

Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

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

Beschluss:

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

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB werden befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und 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.

Die erforderlichen Stellplätze sind vom Bauherrn entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen. Für das Bauvorhaben werden vom Bauherrn 22 Stellplätze nachgewiesen.

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

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

Dem Bauvorhaben wird eine Hausnummer zugeteilt.

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

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)

Beschluss-Nr. 366

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 6 Dagegen: 3

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/153 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Der Bauantrag wurde bereits als Antrag auf Vorbescheid in der Bauausschusssitzung am 23.03.2021 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen hierfür wurde erteilt. Durch das Landratsamt Kelheim wurde ein Vorbescheid am 21.05.2021 erlassen.

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 Beurteilung durch die Stadt Kelheim nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Die weitere bauplanungsrechtliche Prüfung nach den Maßgaben des § 34 BauGB, soweit sie von der Stadt Kelheim durchzuführen ist ergab, dass sowohl das Maß der baulichen Nutzung (II + D mit einer Wandhöhe von 6.50 m), die Bauweise und die Grundstücksfläche die überbaut werden soll (die Einhaltung der zulässige Grundflächenzahl und der zulässigen Geschossflächenzahl wird vom beauftragten Planer rechnerisch nachgewiesen) den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung einhält, und das Bauvorhaben somit dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB entspricht. Die Erschließung des Bauvorhabens ist ebenfalls gesichert.

Bei den 3 geplanten Wohnungen, die jeweils eine Größe über 40 m² haben und dem bereits existierenden Einfamilienhaus (für die Nutzung als Einfamilienhaus liegt eine schriftliche Erklärung des Bauherren vor), wird gem. der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim ein Stellplatzbedarf pro Wohnung von 2,25 Stellplätze und für das Einfamilienhaus von 2 Stellplätzen ausgelöst. Dies wären 8,75, also 9 Stellplätze. Laut bei liegenden Stellplatznachweis werden diese durch den Bauherrn errichtet. Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können somit auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Mit Erlass des Vorbescheides fordert das Landratsamt Kelheim den Bauherren auf eine ordentliche Nachbarbeteiligung durchzuführen. Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim allerdings nicht vor. Im Gegenteil, dem Fachbereich Planen und Bauen liegen Schreiben der gesamten direkten Nachbarschaft und darüber hinaus vor, die beinhalten, dass durch den geplanten Anbau folgendes befürchtet wird:

- eine Verschattung der Nachbargrundstücke
- eine Beeinträchtigung der Privatsphäre
- Nichtachtung des Siedlungscharakters
- eine Beeinflussung der Lebens- und Wohnqualität
- eine Verletzung von nachbarschützenden Vorschriften
- Probleme mit parkenden Autos.

Der Stadt Kelheim liegen hierzu schriftliche Stellungnahmen der Nachbarn vor, die auch bereits beim Landratsamt Kelheim eingereicht wurden.

Der Fachbereich Planen und Bauen weist ausdrücklich darauf hin, dass die rechtliche Prüfung und Bewertung der nachbarrechtlichen Belange (z. B. Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen) der bauordnungsrechtlichen Prüfung eines Bauvorhabens unterliegt, und somit ausschließlich in der Zuständigkeit des Landratsamtes Kelheim als Baugenehmigungsbehörde liegt.

Der Sachverhalt wurde nach dem Sachvortrag vom Bauausschuss kurz diskutiert.

Erster Bürgermeister Schweiger lies dann über den nachfolgenden, vom Fachbereich Planen und Bauen vorgeschlagenen Beschlussvorschlag abstimmen.

„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 erforderlichen PKW-Stellplätze können gemäß dem Stellplatzplan auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Die Stadt Kelheim besteht aufgrund der angespannten Stellplatzsituation zwingend auf die Umsetzung des vorgelegten Stellplatzplanes. Die Stadt Kelheim bittet das Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde, und damit für die Bauaufsicht zuständige Behörde, die Errichtung der

Stellplätze regelmäßig zu überwachen und der Stadt Kelheim regelmäßig Rückmeldung zu geben.

Die versorgungstechnische und verkehrliche Erschließung hat auf Kosten der Bauwerber über die Kornblumenstraße zu erfolgen.

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. 572/30 (Kornblumenstraße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken."

Der Beschlussvorschlag wurde vom Bauausschuss mit 6:3 Stimmen abgelehnt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde somit verweigert.

Beschluss:

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

Ausschlaggebend für diese Entscheidung ist für die Mehrheit des Bauausschusses, dass sie die Bedenken der Nachbarn teilen und die Bebauung als nicht zumutbar für die Nachbarn betrachten.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Betriebsstätte auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/2 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker)

Beschluss-Nr. 367

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Betriebsstätte auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/2 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich einer 110-kV-Freileitung. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist. Gemäß dem Bebauungsplan existiert zwischen Mast Nr. 14 und Mast Nr. 15 der 110-kV-Leitung eine Baubeschränkungszone. Innerhalb der Baubeschränkungszone liegen die geplanten Hallen 1 u. 2 sowie das Garagengebäude, es besteht eine Höhenbeschränkung für diese geplanten Baumaßnahmen.

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

- **Bauhöhe:**

lt. BBP ist eine Bauhöhe von max. 362,50 m ü.NN festgesetzt, geplant werden die Gebäude mit einer Bauhöhe von

- Halle 1 mit 364,93 m ü.NN
- Garagengebäude mit 362,93 m ü NN
- Halle 2 mit 364,49 m ü NN

Die Bayernwerk Netzwerk GmbH, als Besitzer der Freileitung, wurde am Baugenehmigungsverfahren bereits in der Planungsphase beteiligt. Dem Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim liegt ein Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH vom 20.09.2021 mit der Aussage vor, dass bei Einhaltung der Auflagen und Hinweise dem Bauvorhaben zugestimmt werden kann. Diese maximale Bauhöhe von 364,93 m ü.NN bei Halle 1, 364,49 m ü NN bei Halle 2 und 362,93 m ü. NN bei der Garage, wird vom Bayernwerk gerade noch als ausreichend beurteilt.

Entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim werden für den beantragten Neubau einer Betriebsstätte 11 Stellplätze errichtet. Davon werden 1,25 ST für das Büro verwendet, die restlichen Stellplätze sind für die Beschäftigten.

Das für den Bauantrag notwendige qualifizierte Sachverständigengutachten (Lärm- schutzgutachten) wird durch den Antragsteller der Genehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim direkt vorgelegt.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Brand- und Immissions- schutz, Abstandsflächenrecht) 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 er- teilt.

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

Die im Bebauungsplan festgelegten immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

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

Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim errichtet.

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.

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

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 389 der Gemarkung Weltenburg (Am Waldrand) -ZURÜCKGESTELLT-

Zurückgestellt

Zurückgestellt

Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung auf Energetische Sanierung, Aufstockung und Nutzungsänderung von Praxen in Wohnungen sowie Teilbeseitigung des Praxisbaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2047/6 der Gemarkung Kelheim (Mitterfeldstraße) - ZURÜCKGESTELLT-

Zurückgestellt

Zurückgestellt

Dafür: 0 Dagegen: 0

**TOP 7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 128 "Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II";
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. 368

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 2

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.06.2021 beantragt die Firma Sonnwerk Energy GmbH, Florianstraße 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.

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

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat hierzu mit Beschluss Nr. 316 vom 02.08.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Bauleitplanverfahren begonnen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 128 „Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 128 „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 Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 36 (Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II) erfolgt im Parallelverfahren.

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 257.144,56 m².

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.

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss von Frau Beatrice Schötz und Frau Sarah Härtl, vom Landschaftsarchitekturbüro LandSchafttRaum, Äußere Neumarkter Straße 80, 84453 Mühldorf am Inn vorgestellt.

Von den Bauausschussmitgliedern wurden verschiedene Fragen an die Planerin sowie an den Investor gestellt, die alle ausreichend beantwortet werden konnten.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Landschaftsarchitekturbüro LandSchafttRaum, Äußere Neumarkter Straße 80, 84453 Mühldorf am Inn erarbeiteten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 128 „Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II“ i. d. F. vom 18.10.2021 einschließlich Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 18.10.2021 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. 36 (Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II);
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. 369

**Vorberatungsergebnis:
Dafür: 7 Dagegen: 2**

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 einer Fläche für die Landwirtschaft (Fl.-Nr. 1569 TF), einem Industriegebiet (Fl.-Nrn. 1569TF und 1580TF) und einem Gewerbegebiet (Fl.-Nr. 192TF) 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 Agri - Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat hierzu mit Beschluss Nr. 165 vom 30.08.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderungsverfahren begonnen.

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 36 (Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II) werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

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 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 128 „Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II“ erfolgt im Parallelverfahren.

Der Änderungsbereich 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 257.144,56 m².

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.

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss von Frau Beatrice Schötz und Frau Sarah Härtl, vom Landschaftsarchitekturbüro LandSchafttRaum, Äußere Neumarkter Straße 80, 84453 Mühldorf am Inn vorgestellt.

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

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Landschaftsarchitekturbüro LandSchafttRaum, Äußere Neumarkter Straße 80, 84453 Mühldorf am Inn erarbeiteten Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt Nr. 36 (Freiflächenphotovoltaikan-

lage Thaldorf Mitte II) 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

<p>TOP 9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 "Freiflächenphotovoltaikpark Staubing"; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 370</p> <p><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 5 Dagegen: 4</p>

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 30.09.2021 beantragt die Firma SÜDWERK Projektgesellschaft mbH, Sternshof 1, 96224 Burgkunstadt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 212, 213, 214, 215, 244, 245, 246, 247, 258, 784, 790, 790/1, 794, 795, 810, 810/4 813, 814, 821, 828, 831, 832, und 833 der Gemarkung Staubing sowie die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gemäß des Verzeichnisses der Stadt Kelheim die Nummer 130 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 eines Freiflächenphotovoltaikparks, der aus 11 Teilflächen bestehen soll, geschaffen werden. Der Antragsteller hat nach eigenen Angaben bereits Pachtverträge mit den Grundstückseigentümern geschlossen und der Stadt Kelheim Kopien hiervon vorgelegt. Weiterhin hat der Antragsteller der Stadt Kelheim ein Konzept zu der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage vorgelegt, in dem das Vorhaben genauer vorgestellt und dargestellt wird.

Die Leistung der Anlage soll 60.000 kWp beantragen und ca. 61.800.000 kWh Strom pro Jahr produzieren. Hiermit werden pro Jahr ca. 37.100 Tonnen CO² eingespart. Damit können rechnerisch ca. 1.478 durchschnittliche Personen mit Energie versorgt werden.

Sämtliche Kosten, die in Verbindung mit der Änderung der Bauleitplanung anfallen, werden laut Antrag vom 30.09.2021 und des abgeschlossenen Kostenübernahmevertrages vom 05.10.2021 vom Vorhabenträger, der Firma SÜDWERK Projektgesellschaft mbH, Sternshof 1, 96224 Burgkunstadt, getragen.

Zur Regelung der weiteren Details ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger der Firma SÜDWERK Projektgesellschaft mbH, Sternshof 1, 96224 Burgkunstadt 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.

Die Planung wurde von Herrn Zeller Bosse von der Firma Südwerk ausführlich vorgestellt. Von den Bauausschussmitgliedern wurden verschiedene Fragen an Herrn Zeller Bosse gestellt, die von ihm ausreichend beantwortet werden konnten.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Plangebietes der aus 11 Teilflächen besteht, wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 212, 213, 214, 215, 244, 245, 246, 247, 258, 784, 790, 790/1, 794, 795, 810, 810/4 813, 814, 821, 828, 831, 832 und 833 der Gemarkung Staubing und besteht aus 11 Teilflächen mit verschiedenen Größen. Der gesamte Geltungsbereich der Planung hat eine Größe von insgesamt ca. 55,3 Hektar.

Teilfläche 1 (82.910 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 258 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 258 Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 258 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 258 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 2 (26.661 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 244, 245 und 246 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 246 und 247 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 244, 245 und 247 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 244 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 3 (64.714 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 215 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 212, 213, 214 und 215 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 212 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 212, 213, 214 und 215 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 4 (41.123 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 784 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 784 Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 784 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 784 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 5 (75.197 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 790 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 790 und 790/1 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 790 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 790 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 6 (45.406 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 814 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 813 und 814 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 813 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 813 und 814 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 7 (43.280 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 821 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 821 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 821 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 821 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 8 (34.926 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 810 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 810 und 810/4 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 810/4 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 810 und 810/4 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 9 (80.490 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 794 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 794 und 795 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 795 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 794 und 795 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 10 (23.803 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 828 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 828 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 828 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 828 der Gemarkung Staubing

Teilfläche 11 (34.730 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 831 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 831, 832 und 833 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 833 der Gemarkung Staubing;

Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 831, 832 und 833 der Gemarkung Staubing

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet erneuerbare Energien (SO)“ nach § 11 BauNVO zur Schaffung eines Freiflächenphotovoltaikparks aufgeteilt in 11 Teilflächen ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier in Form von mehreren Freiflächenphotovoltaikanlagen, 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. 38 (Freiflächenphotovoltaikpark Staubing) erfolgt im Parallelverfahren.

In Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Vorhabenträger zu erarbeiten, sowie ein Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Planungsträger der Stadt Kelheim und dem Vorhabenträger abzuschließen. In diesem Vertrag werden alle Details zum Vorhaben und zu dessen Erschließung geregelt.

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

<p>TOP 10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 38 (Freiflächenphotovoltaikpark Staubing); Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 371</p> <p><u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 5 Dagegen: 4</p>
--

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 30.09.2021 beantragt die Firma SÜDWERK Projektgesellschaft mbH, Sternshof 1, 96224 Burgkunstadt die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim für die Grundstücke Fl.Nrn. 212, 213, 214, 215, 244, 245, 246, 247, 258, 784, 790, 790/1, 794, 795, 810, 810/4 813, 814, 821, 828, 831, 832, und 833 der Gemarkung Staubing.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von einer Fläche 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 eines Freiflächenphotovoltaikparks in Staubing, der aus 11 Teilflächen bestehen soll, geschaffen werden. Die Fortschreibung erfolgt mittels Deckblatt Nr. 38. Parallel dazu soll die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gemäß des Verzeichnisses der Stadt Kelheim die Nummer 130 erhalten. Durch die Bebauungsplanaufstellung soll ein Sondergebiet für erneuerbare Energien (Freiflächenphotovoltaikanlage) nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden. Der Antragsteller hat nach eigenen Angaben bereits Pachtverträge mit den Grundstückseigentümern geschlossen und der Stadt Kelheim Kopien hiervon vorgelegt. Weiterhin hat der Antragsteller der Stadt Kelheim ein Konzept zu der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage vorgelegt, in dem das Vorhaben genauer vorgestellt und dargestellt wird.

Die Leistung der Anlage soll 60.000 kWp beantragen und ca. 61.800.000 kWh Strom pro Jahr produzieren. Hiermit werden pro Jahr ca. 37.100 Tonnen CO² eingespart. Damit können rechnerisch ca. 1.478 durchschnittliche Personen mit Energie versorgt werden.

Sämtliche Kosten, die in Verbindung mit der Änderung der Bauleitplanung anfallen, werden laut Antrag vom 30.09.2021 und des abgeschlossenen Kostenübernahmevertrages vom 05.10.2021 vom Vorhabenträger, der Firma SÜDWERK Projektgesellschaft mbH, Sternshof 1, 96224 Burgkunstadt, getragen.

Zur Regelung der weiteren Details ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger der Firma SÜDWERK Projektgesellschaft mbH, Sternshof 1, 96224 Burgkunstadt 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.

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

Die Stadt Kelheim beschließt die Aufstellung des Deckblattes Nr. 38 (Freiflächenphotovoltaikpark Staubing) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Plangebietes der aus 11 Teilflächen besteht, wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 212, 213, 214, 215, 244, 245, 246, 247, 258, 784, 790, 790/1, 794, 795, 810, 810/4 813, 814, 821, 828, 831, 832 und 833 der Gemarkung Staubing und besteht aus 11 Teilflächen mit verschiedenen Größen. Der gesamte Geltungsbereich der Planung hat eine Größe von insgesamt ca. 55,3 Hektar.

Teilfläche 1 (82.910 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 258 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 258 Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 258 der Gemarkung Staubing;

Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 258 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 2 (26.661 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 244, 245 und 246 der Gemarkung Staubing;

Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 246 und 247 der Gemarkung Staubing;

Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 244, 245 und 247 der Gemarkung Staubing;

Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 244 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 3 (64.714 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 215 der Gemarkung Staubing;

Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 212, 213, 214 und 215 der Gemarkung Staubing;

Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 212 der Gemarkung Staubing;

Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 212, 213, 214 und 215 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 4 (41.123 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 784 der Gemarkung Staubing;

Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 784 Gemarkung Staubing;

Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 784 der Gemarkung Staubing;

Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 784 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 5 (75.197 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 790 der Gemarkung Staubing;

Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 790 und 790/1 der Gemarkung Staubing;

Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 790 der Gemarkung Staubing;

Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 790 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 6 (45.406 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 814 der Gemarkung Staubing;

Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 813 und 814 der Gemarkung Staubing;

Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 813 der Gemarkung Staubing;

Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 813 und 814 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 7 (43.280 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 821 der Gemarkung Staubing;

Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 821 der Gemarkung Staubing;

Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 821 der Gemarkung Staubing;

Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 821 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 8 (34.926 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 810 der Gemarkung Staubing;

Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 810 und 810/4 der Gemarkung Staubing;

Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 810/4 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 810 und 810/4 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 9 (80.490 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 794 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 794 und 795 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 795 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 794 und 795 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 10 (23.803 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 828 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 828 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 828 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 828 der Gemarkung Staubing

Teilfläche 11 (34.730 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 831 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 831, 832 und 833 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 833 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 831, 832 und 833 der Gemarkung Staubing

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 38 (Freiflächenphotovoltaikpark Staubing) werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet erneuerbare Energien (SO)“ nach § 11 BauNVO zur Schaffung eines Freiflächenphotovoltaikparks aufgeteilt in 11 Teilflächen ausgewiesen.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 38 (Freiflächenphotovoltaikpark Staubing) wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier in Form von mehreren Freiflächenphotovoltaikanlagen, geschaffen.

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

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs.- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ erfolgt im Parallelverfahren.

In Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Vorhabenträger zu erarbeiten, sowie ein Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Planungsträger der Stadt Kelheim und dem Vorhabenträger abzuschließen. In diesem Vertrag werden alle Details zum Vorhaben und zu dessen Erschließung geregelt.

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

<p>TOP 11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 "Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p style="text-align: center;">Überschrift z. nachf. Unterpunkten</p> <p><u>Überschrift</u> Dafür: 0 Dagegen: 0</p>
--

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 11.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 "Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 372</p> <p><u>Kenntnisnahme:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</p>

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 vom 12.04.2021 i. d. F. vom 12.04.2021 mit Begründung vom 12.04.2021 i. d. F. vom 12.04.2021 lag in der Zeit vom 26.05.2021 bis 29.06.2021 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr.03 vom 12.04.2021 i. d. F. vom 12.04.2021 mit Begründung vom 12.04.2021 i. d. F. vom 12.04.2021 wurde mit Bekanntmachung vom 07.05.2021 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit Gelegenheit gegeben, sich möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Mit Schreiben vom 03.05.2021 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 1 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03, jeweils eine Ausfertigung der Begründung mit Anlagen und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 07.05.2021 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03, erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13 a BauGB jedoch aber nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim muss nicht angepasst werden.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Telefonica Germany GmbH & OHG
11. Energienetze Südbayern
12. Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e. V.
13. Handwerkskammer
14. Industrie- und Handelskammer
15. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
16. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
17. Stadtwerke Kelheim

18. Staatliches Bauamt Landshut
19. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
20. Wasserwirtschaftsamt Landshut
21. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
22. Zweckverband zur Wasserversorgung Rottenburger Gruppe
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht-
28. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
29. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
30. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - staatlich
31. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
32. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
33. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
34. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
35. Regierung von Niederbayern –Gewerbeaufsicht-
36. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bauverwaltung
37. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bautechnik
38. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
39. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
40. Stadt Abensberg
41. Markt Bad Abbach
42. Gemeinde Hausen
43. Gemeinde Ihrlerstein
44. Markt Langquaid
45. Stadt Neustadt
46. Gemeinde Saal
47. Gemeinde Sinzing
48. Markt Painten
49. Stadt Riedenburg
50. Gemeinde Teugn

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

1. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Deutsche Post AG
4. Bayernwerk Netz GmbH
5. Energienetze Südbayern GmbH
6. Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel
7. Landesbund für Vogelschutz
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
10. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
11. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
12. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
13. Stadt Abensberg
14. Markt Bad Abbach
15. Gemeinde Hausen
16. Markt Langquaid
17. Stadt Neustadt
18. 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. Telefonica Germany GmbH & OHG
5. Handwerkskammer
6. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
7. Stadtwerke Kelheim
8. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
9. Zweckverband zur Wasserversorgung Rottenburger Gruppe
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - staatlich
13. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
14. Gemeinde Ihrlerstein
15. Gemeinde Saal
16. Gemeinde Sinzing
17. Markt Painten
18. 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. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal
3. Landratsamt Kelheim – Abt- Naturschutz und Landschaftspflege
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
7. Wasserwirtschaftsamt Landshut
8. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung
9. Staatliches Bauamt Landshut
10. Industrie und Handelskammer Regensburg
11. Bayerisches Landesamt für Umwelt
12. Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
13. Deutsche Telekom Technik GmbH
14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit hat ein Bürger Planeinsicht genommen. Anregungen wurden von drei Bürgern eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

**TOP 11.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 373

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.06.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Immissionsschutzes

Geplant ist durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans an einer an der Regensburger Straße liegenden Fläche Mehrfamilienwohnhäuser im weiterhin als MI einzustufenden Gebiet zu errichten.

Das immissionsschutztechnische Gutachten der Firma IFB Eigenschenk, Nr. 3201314/2020-2254 vom 19.05.2021 trifft plausible Annahmen, ist nachvollziehbar und kommt zu dem Ergebnis, dass die Werte der TA Lärm für ein MI eingehalten werden. Zwar kommt es zu einem Heranrücken einer schutzbedürftigen Wohnbebauung an bestehende Gewerbegebiete, jedoch werden die praktizierten Betriebsabläufe der benachbarten gewerblichen und kommunalen Nutzungen nicht eingeschränkt oder gefährdet. Problematisch hingegen sind die im Gutachten festgestellten Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Es sollten zusätzlich zur Feststellung, dass an den Fassaden, an denen die Werte der 16. BImSchV überschritten werden, durch geeignete Maßnahmen keine Notwendigkeit bestehe Fenster zur Wohnraumlüftung zu öffnen, an diesen Fassaden sich öffnen lassende Fenster an Räumen, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen gedacht sind, ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass das immissionsschutztechnische Gutachten der Firma IFB Eigenschenk, Nr. 3201314/2020-2254 vom 19.05.2021 plausible Annahmen trifft, nachvollziehbar ist und zu dem Ergebnis kommt, dass die Werte der TA Lärm für ein MI eingehalten werden. Die Fachstelle bestätigt weiterhin, dass es zwar zu einem Heranrücken einer schutzbedürftigen Wohnbebauung an bestehende Gewerbegebiete kommt, jedoch die praktizierten Betriebsabläufe der benachbarten gewerblichen und kommunalen Nutzungen nicht eingeschränkt oder gefährdet werden.

Die Fachstelle sieht jedoch die im Gutachten festgestellten Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV als problematisch an und äußert Bedenken. Die Fachstelle fordert, dass die entsprechend betroffenen Fenster nicht nur so ausgestattet werden (z.B. Schallgedämmte Wohnraumlüftung), dass ein Öffnen des Fensters nicht notwendig ist sondern bereits diese Möglichkeit mittels Festverglasung ausgeschlossen werden soll. Diese Forderung beurteilt die Stadt Kelheim als überzogen und möchte es den vorliegenden Grundstücksbesitzern durchaus ermöglichen, 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.

Die Stadt Kelheim hält deshalb bezüglich der Aussagen zum Immissionsschutz unverändert an Ihrer Planung fest.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 11.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Do-
naumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan
der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung kommunales
Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 374

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.06.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Abfallbehälter des Bebauungsplangebietes sind zur Abholung entweder an der Regensburger Straße oder am Hohenpfahlweg bereit zu stellen. Dort sind ggf. zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen Sammelstellen in ausreichender Größe einzurichten/vorzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Der Anregung der Fachstelle auf Einrichtung von Müllsammelstellen an der Regensburger Straße und am Hohenpfahlweg wird nachgekommen, dies wird entsprechend in der Begründung formuliert. Die Sammelstellen für die Wohnanlage bzw. für die geplante Nachverdichtung auf den Flurnummern 987 sowie 989/2 sind seitens des Besitzers und Investors entsprechend vorzuhalten. In der Planung sind bereits Baugrenzen für Nebengebäude vorgesehen, welche die Sammlung in der Wohnanlage intern sicherstellen können. Entsprechende Müllsammelstellen am Tag der Entsorgung sind seitens des Grundstücksbesitzers und Investors zum einen an der Regensburger Straße und zum anderen am Hohenpfahlweg entsprechend zu berücksichtigen und vorzusehen. Bei den

restlichen Parzellen handelt es sich hauptsächlich um ein bestehendes Siedlungsgebiet mit funktionierenden Müllentsorgungsabläufen. Alle Grundstücke haben eine direkte Erschließung und Zufahrt ans öffentliche Verkehrsnetz und sind bereits versorgungstechnisch sichergestellt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 11.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz**

Beschluss-Nr. 375

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

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.06.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Naturschutzes

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Änderungen des Deckblatts keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir bitten nachfolgende genannte Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Grünordnung:

- Das Südufer der Donau ist im Bebauungsplan bisher weitgehend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sollte diese Festsetzung möglichst umfassend beibehalten bzw. im Bereich privater Grundstücke als private Grünfläche festgesetzt werden.
- Die vorgesehenen straßenraumwirksamen Baumpflanzungen im Bereich der beiden Straßen werden ausdrücklich begrüßt.

Artenschutzrechtliche Belange:

Da durch das Vorhaben eine größere Brachfläche und extensiv genutzte Bereiche überbaut werden sollen, kann aus fachlicher Sicht eine Lebensraumeignung für artenschutz-

rechtlich relevante Tierarten (insbesondere Kriechtiere) nicht ohne genauere Prüfung (mindestens Übersichtsbegehungen) ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben, insbesondere die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zwingend zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Bezüglich der Anmerkung der Fachstelle zur Grünordnung wird folgendes ausgeführt: Die öffentlichen Flächen am Südufer der Donau bleiben wie von der Fachstelle gewünscht unverändert als Grünfläche festgesetzt. Von einer Festsetzung der privaten Grundstücksflächen als private Grünfläche wird jedoch abgesehen, da eine entsprechende Festsetzung bei einem Verstoß dagegen, kaum rechtlich durchgesetzt werden könnte. Die Stadt Kelheim schränkt aber eine Bebauung der privaten Grundstücke durch eine sehr enge Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf die Bestandsgebäude ein und versucht so eine Erhaltung der Flächen als Grünflächen zu erwirken.

Bezüglich der Anmerkung der Fachstelle hinsichtlich Artenschutzrechtlicher Belange wird folgendes ausgeführt:

Die größere Brachfläche mit extensiv genutzten Bereichen, welche überbaut werden soll, kann sich aus Sicht der Fachstelle als Lebensraum für artenschutzrechtliche Tierarten (insbesondere Kriechtiere) eignen. Die Fachstelle verweist auf eine genauere Prüfung, mindestens Übersichtsbegehungen, hinsichtlich eines Artenvorkommens auf der entsprechenden Fläche. Daraufhin beauftragt die Stadt Kelheim den Biologen Robert Mayer, Flora+Fauna Partnerschaft mittels Übersichtsbegehung ein mögliches Artenvorkommen zu prüfen. Der Bericht der Artenschutzrechtlichen Beurteilung des Biologen liegt mit Datum vom 06.10.2021 zwischenzeitlich vor mit dem Ergebnis, dass bei zwei intensiven Begehungen bei optimaler Witterung keine Reptilien beobachtet werden konnten. Der überwiegende Teil des Grundstückes besteht aus einer ebenen Kies- und Sandfläche auf welcher sich keine Strukturen befinden, welche als Versteck oder Eiablageplatz dienen würden. Der Böschungsbereich ist zudem dicht mit ruderaler Vegetation bewachsen und dadurch stark beschattet. Potentiell für Reptilien nutzbar ist lediglich der Grenzbereich zwischen den beiden Habitattypen, jedoch sieht der Biologe ein Vorkommen aufgrund der Gesamtsituation als wenig wahrscheinlich an. Als Fazit ist somit davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände zu prognostizieren sind. Das Dokument wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen und wird als Anhang 3 in die Begründung aufgenommen sowie unter Ziffer 4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz der Begründung redaktionell ergänzt.

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

**TOP 11.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Do-
naumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan
der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Städtebau**

Beschluss-Nr. 376

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.06.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich bestehen aus der Sicht des Sachgebietes 42 mit der oben genannten geplanten Bebauungsplanänderung Einverständnis. Folgender Sachverhalt soll im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Unter Nr. 2.2.2 „Gebäude“ wurde für das Mischgebiet 1 die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse vergessen.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass aus Ihrer Sicht Einverständnis mit der gegenständlichen Planung besteht. Die maximale Höhenentwicklung wird im Bereich des MI-1 bewusst ausschließlich über die Wandhöhe geregelt und ist an der Stelle völlig ausreichend. Das MI-1 mit einer zulässigen Nutzung als Geschäftsgebäude, Einzelhandelsbetrieb, sonstigem Gewerbebetrieb oder zur Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist bewusst abgetrennt und mittels der Zonierung in MI-1 definiert, soll jedoch im Gesamtzusammenhang des gewählten Geltungsbereiches des Deckblattes Nr.3 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.9

„Donaumühle“ mit seiner gewerblichen Nutzung zum Mischungsverhältnis des Gebietscharakters als Mischgebiet beitragen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 11.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht**

Beschluss-Nr. 377

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.06.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 –Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken, jedoch sollte bezüglich der Abstandsflächen in der Begründung nachgebessert werden. Eine Abarbeitung unter Berücksichtigung nachbarschützender Rechte, warum aus städtebaulicher Sicht eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO erforderlich ist, fehlt.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass aus Ihrer keine Bedenken bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

Die Bebauungsplanunterlagen werden bezüglich der Begründung der Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO ergänzt. Diese begründet sich darin, dass die Stadt Kelheim im Bereich der Nachverdichtung eine umfassendere Abstandsflächenregelung zur seitlichen Grenzbebauung in Richtung 1 H der Wandhöhe anstrebt und an der Stelle für verträglicher erachtet. Dies soll im Kontext einer innerstädtischen Nachverdichtung im Einklang mit der gewachsenen Bestandssituation sowie einer weiterhin ausreichenden Belichtung der Bestandsbebauung und der geplanten Gebäude erfolgen. Auf die Einhaltung des Mindestabstandes von 3 Metern zu benachbarten Grundstücken wird ausdrücklich hingewiesen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 11.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Wasserrecht**

Beschluss-Nr. 378

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

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.06.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Wasserrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Wasserrechts

Die Planung liegt teilweise im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau, teilweise im Bereich des mit Bekanntmachung vom 12.07.2018 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Donau sowie zum Teil im Risikogebiet und überschreitet diesbezüglich die bisherigen Planungsgrenzen, und zwar im Bereich der Fl.-Nrn. 732, 725/12 und 727/2 der Gemarkung Affecking.

Bei Vergleich des geltenden Bestandes mit der Änderung durch Deckblatt Nr. 03 ist im Wesentlichen eine Umplanung, Ergänzung des geltenden Bebauungsplanes erkennbar. Die Ausweitung des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden Bauleitplans im Überschwemmungsgebiet ist wasserrechtlich jedoch dann nicht von Belang, wenn die

bereits bestehende Bebauung nicht erweitert wird und Freiflächen als Grünflächen ausgewiesen werden (s. Teilbereich der Flur-Nr. 725/12 Gemarkung Affecking). Gemäß vorliegender Planung wird insoweit kein neues Baurecht geschaffen. Die Baugrenzen sind identisch mit dem Bestand. Die öffentliche Freifläche ist als Grünfläche deklariert.

Die Planung fällt u. E. nicht unter das Verbot gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1, 8 WHG, sondern unterliegt den Bestimmungen des § 78 Abs. 3, 8 und § 78 b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WHG, die die Stadt in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen hat.

Die Planung betrifft kein Wasserschutzgebiet.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle stellt in Ihrer Stellungnahme fest, dass die Planung teilweise im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau, teilweise im Bereich des mit Bekanntmachung vom 12.07.2018 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Donau sowie zum Teil im Risikogebiet liegt und diesbezüglich die bisherigen Planungsgrenzen, und zwar im Bereich der Fl.-Nrn. 732, 725/12 und 727/2 der Gemarkung Affecking überschreitet. Die Fachstelle bestätigt aber weiterhin in Ihrer Stellungnahme, dass die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches am Südufer der Donau wasserrechtlich nicht von Belang ist, da die bereits bestehende Bebauung nicht erweitert wird, keine neuen Baurechte geschaffen werden und die Freiflächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden. Bezüglich der von der Fachstelle genannten Überschreitung der Planungsgrenzen und einer damit verbundenen Erweiterung des Geltungsbereiches, so können diese von Seiten der Stadt Kelheim nicht nachvollzogen werden, da die Stadt Kelheim die Deckblattänderung bewusst ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bestandsbebauungsplanes Nr.9 „Donaumühle“ gelegt hat.

Die gegenständliche Bauleitplanung befasst sich mit dem Thema Retentionsraum und Retentionsraumverlust hinsichtlich vorliegender baulicher Veränderungen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, um bereits in diesem Verfahren eine belastbare Aussage treffen zu können. Im Bereich der Flurnummer 987, derzeit eine Brachfläche, soll eine Nachverdichtung in Verbindung mit einer baulichen Anpassung auf der östlich benachbarten Flurnummer 989/2 entstehen. Das geplante Gebäude auf Flurnummer 987 kommt längs der Regensburger Straße zu liegen und greift in Richtung Norden etwas in den Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 ein. Im Bereich der Flurnummer 989/2 wird der Bestand rückgebaut und der geplante Neubau soll in Richtung Süden zurückversetzt und nun außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes errichtet werden. Um die auf den Grundstücken geplanten Veränderungen und Auswirkungen auf den vorliegenden Retentionsraum unter Berücksichtigung der tatsächlichen Geländehöhen neu zu ermitteln, beauftragt der Investor das Ingenieurbüro Ferstl. Im Ergebnis des Ingenieurbüros per E-Mail mit Datum vom 11.10.2021 kann ausgesagt werden, dass auf den Flurnummern 987 und 989/2 im Bestand ein Retentionsvolumen von 658 m³ vorhanden ist. Angesetzt wurde dabei der Verlauf des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Durch die geplante Bebauung im Bereich der Flurnummer 987 wurde im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ein Retentionsraum von 613 m³ berechnet. Durch den Wegfall der Bestandsgebäude auf Flurnummer 989/2 und der Rücksetzung des geplanten

ten Gebäudes kann ein zusätzlicher Retentionsraum von 97 m³ geschaffen werden. Insgesamt stehen somit 710 m³ Retentionsraum zur Verfügung. Die baulichen Veränderungen ergeben somit einen zusätzlichen Retentionsraum von rund 50 m³. Aufgrund dessen, dass als Berechnungsgrundlage rechtlich gesehen das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet herangezogen wird muss an der Stelle jedoch darauf hingewiesen werden, dass sich dieses noch an der baulichen Struktur des ehemaligen Neukaufgeländes orientiert und tatsächlich weiter in Richtung Süden verläuft. Deshalb ist es im Zuge der Umsetzung notwendig, dass die erdgeschossig zu liegen kommende Tiefgarage zusätzlich als Retentionsraum und flutbar hergestellt werden muss. Der Grundstücksbesitzer bzw. Investor ist darüber in Kenntnis gesetzt. Die Flächen müssen entsprechend hochwassersicher ausgebaut werden. Dies ist im Zuge der Ausführung zu berücksichtigen.

Gemäß des § 78 WHG ist unabhängig der gegenständlichen Bauleitplanung eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Die Berechnungen wurden zwischenzeitlich mit der Fachstelle abgestimmt. Die Berechnungen des Ingenieurbüro Ferstl werden Bestandteil der Verfahrensunterlagen und werden als Anhang 4 in die Begründung aufgenommen sowie unter Ziffer 4.5.3 Hochwasser der Begründung redaktionell ergänzt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 11.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut**

Beschluss-Nr. 379

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.06.2021 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des Bebauungsplans nehme wir wasserwirtschaftliche Belange betreffend Stellung als Träger öffentlicher Belange:

1. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung soll im Trennsystem erfolgen (§ 55 Abs. 2 WHG). Niederschlagswasser sollte vorrangig ortsnahe versickert werden um den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu erhalten. Unter den verschiedenen Arten der Versickerung

hat wiederum über die belebte Bodenzone den Vorrang (siehe Niederschlagswasserfreistellungsverordnung).

Die Festsetzung Nr. 8 lässt kein Entwässerungskonzept erkennen. Die genannte Versicherung über Rigolen entspricht nicht der Vorzugslösung nach der Niederschlagswasserfreistellungsordnung.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich überprüft werden. Darauf aufbauend sollte ein Entwässerungskonzept erstellt und mit uns abgestimmt werden.

2. Gewässer- und Hochwasserrisikomanagement

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar südlich der Donau und teilweise in ihrem Überschwemmungsgebiet (festgesetztes und vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet) und Risikogebiet (Hochwassergefahrenfläche HQextrem).

Die Wassertiefen betragen im nördlichen Geltungsbereich mehrere Meter. Es gelten die Anforderungen des § 78 Abs. 3 WHG und 78 b WHG an die Abwägung. Die Ausführungen im Bebauungsplan und in der Begründung erscheinen uns nicht ausreichend

Aus fachlicher Sicht sehen wir die bauliche Entwicklung in potentiell durch Hochwasser gefährdeten Bereichen kritisch. Eine Erhöhung des Schadenpotentials durch neue Bebauung sollte vermieden werden. Nördlich der Regensburger Straße sollten keine neuen baulichen Anlagen zugelassen werden. Die Zulassung untergeordneter Anlagen außerhalb der Baugrenzen gemäß Festsetzung Nr. 4 sollte auf den Bereich außerhalb des Überschwemmungsgebiets oder zumindest den Bereich südlich der Regensburger Straße beschränkt werden. Die bislang unbebauten Bereiche der Fl.Nr. 732 sollten weitgehend als Grünfläche ausgewiesen werden.

Es sollten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um Schäden durch Überflutungen zu verhindern. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen für den Teilbereich innerhalb des Überschwemmungsgebiets:

„Gebäude sind bis zum Wasserspiegel HW100 wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Instalationsdurchführungen etc.).“

„Wohn- und Schlafräume müssen sich über dem HW100-Wasserspiegel befinden.“

„In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche und beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).“

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.“

Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:

„Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78 und 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des § 78 c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).“

„Verbotene Vorhaben und Handlungen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung durch das Landratsamt Kelheim.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

3. Schutz vor wild abfließendem Wasser

Der Vorentwurf des Bebauungsplans enthält bereits Warnhinweise vor wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen, Schutzmaßnahmen sind nicht ersichtlich.

Erkenntnisse zur Gefährdung des Planungsbereichs liegen uns nicht vor. Der Stadt Kelheim ggf. vorliegende Erkenntnisse aus früheren Überschwemmungen und dem in Aufstellung befindlichen Sturzflutrisikomanagementkonzept sollen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Die Vorsorge gegen Starkregenereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen sollte in der Grundkonzeption der Planung berücksichtigt werden. Bei bestehender Überflutungsproblematik halten wir es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außen Einzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließwegeanalyse, sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird.

Es sollten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB getroffen werden, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird empfohlen.

Vorschlag für allgemeine Festsetzungen, die ggf. durch konkrete Festsetzungen entsprechend der Risikobeurteilung ersetzt oder ergänzt werden sollten:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Bezugspunkt gemäß Planzeichen/alternativ: über Gelände festgesetzt“ (Hinweis: Dazu sollten im Plan möglichst Koten und Bezugshöhen angegeben werden. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Gebäude die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis zu 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche und beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Zu 1. Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich überwiegend vorhandene, erschlossene und abgesicherte Siedlungsstruktur in welcher stellenweise eine Nachverdichtung anvisiert ist. Die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes für ein überwiegend erschlossenes und bereits gewachsenes Siedlungsgebiet auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht notwendig. Auf die Detailplanung in den nachgeordneten Verfahren wird verwiesen.

Zu 2. Gewässer- und Hochwasserrisikomanagement

Die Ausführungen der Fachstelle ergeben zur Kenntnis. Aufgrund der, wie von der Fachstelle erwähnt, sensiblen Situation in Bezug auf die vorliegende Nähe zur Donau ist der Stadt Kelheim vollumfassend bewusst. Aufgrund dessen hat sich die Kommune im Zusammenhang der vorliegenden Nachverdichtung sehr wohl und gleichermaßen sehr intensiv mit dem Thema des Hochwasserschutzes auseinandergesetzt hat. Aus diesem Grund werden im Zusammenhang aller bauplanungsrechtlicher Verfahren im Vorfeld eines jeden Planungsprozesses die Belange des Hochwasserschutzes abgeprüft und bei Bedarf umgehend an die Antragsteller und Investoren weitergegeben. Hier greift die Stadt gerne auf den vom Freistaat erarbeiteten Handlungsleitfaden „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ zurück. Jedoch obliegt es der zuständigen Kommune auf dem Wege der jeweiligen Einzelfallentscheidung darüber zu befinden bzw. zu entscheiden, mit welchen Maßnahmen diesen Anforderungen begegnet werden kann.

Im Ergebnis hat die Stadt als Planungsträger die jeweiligen Belange gerecht gegeneinander abzuwägen und über entsprechende Auflagen und Maßnahmen zu entscheiden, die auf Ebene der Bauleitplanung über zwingende Festsetzungen, der Definition von Vorgaben oder Empfehlungen zu treffen sind. Am Standort differenziert zu betrachten sind die Anforderungen in Bezug auf die geplante Bebauung im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100) sowie im Bereich des Hochwasserextremereignisses (HQextrem).

Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100

Gefährdungslage

Als Prüfkriterium ist die Häufigkeit eines Hochwasserereignisses zu bewerten. In Bezug auf den verbindlichen Hochwasserschutz tritt die Häufigkeit eines Regenereignisses alle 100 Jahre (HQ100) auf und ist als mittel einzustufen mit einer Wahrscheinlichkeit von 40 % innerhalb der nächsten 50 Jahre.

Vorliegende Situation und tatsächliche Berührungspunkte

Eine bauliche Entwicklung innerhalb der Flächen des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes kann nur unter den besonderen Auflagen des Hochwasserschutzes erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan kann nicht jedes Vorhaben im Detail abarbeiten so dass hierzu auch die nachgeordneten Verfahren, die Detailplanung und entsprechenden gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich drei Teilbereiche innerhalb des amt-

lich festgesetzten Überschwemmungsgebiets und diese lassen sich entsprechend unterteilen. Nachfolgend wird Bezug genommen:

MI-4a

Der nördlich, unmittelbar am Donauufer befindliche Bereich definiert ausschließlich Bestandsbebauung. Die von der Fachstelle vorgeschlagenen Änderungen der Festsetzung durch Text unter Ziffer 4 werden vollumfassend übernommen, so dass in diesem Bereich keine Ausnahme für untergeordnete Anlagen außerhalb der definierten und des Baubestandes identischen Baugrenze zulässig sind.

MI-2

Im MI-2 wird eine spezielle, abgestimmte und hochwasserangepasste Bebauung sichergestellt. Die gegenständliche Bauleitplanung befasst sich zudem mit dem Thema Retentionsraum und Retentionsraumverlust hinsichtlich vorliegender baulicher Veränderungen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, um bereits in diesem Verfahren eine belastbare Aussage treffen zu können. Im Bereich der Flurnummer 987, derzeit eine Brachfläche, soll eine Nachverdichtung in Verbindung mit einer baulichen Anpassung auf der östlich benachbarten Flurnummer 989/2 entstehen. Das geplante Gebäude auf Flurnummer 987 kommt längs der Regensburger Straße zu liegen und greift in Richtung Norden etwas in den Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 ein. Im Bereich der Flurnummer 989/2 wird der Bestand rückgebaut und der geplante Neubau soll in Richtung Süden zurückversetzt und nun außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes errichtet werden. Um die auf den Grundstücken geplanten Veränderungen und Auswirkungen auf den vorliegenden Retentionsraum unter Berücksichtigung der tatsächlichen Geländehöhen neu zu ermitteln, beauftragt der Investor das Ingenieurbüro Ferstl. Im Ergebnis des Ingenieurbüros per E-Mail mit Datum vom 11.10.2021 kann ausgesagt werden, dass auf den Flurnummern 987 und 989/2 im Bestand ein Retentionsvolumen von 658 m³ vorhanden ist. Angesetzt wurde dabei der Verlauf des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Durch die geplante Bebauung im Bereich der Flurnummer 987 wurde im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ein Retentionsraum von 613 m³ berechnet. Durch den Wegfall der Bestandsgebäude auf Flurnummer 989/2 und der Rücksetzung des geplanten Gebäudes kann ein zusätzlicher Retentionsraum von 97 m³ geschaffen werden. Insgesamt stehen somit 710 m³ Retentionsraum zur Verfügung. Die baulichen Veränderungen ergeben somit einen zusätzlichen Retentionsraum von rund 50 m³. Aufgrund dessen, dass als Berechnungsgrundlage rechtlich gesehen das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet herangezogen wird muss an der Stelle jedoch darauf hingewiesen werden, dass sich dieses noch an der baulichen Struktur des ehemaligen Neukaufgeländes orientiert und tatsächlich weiter in Richtung Süden verläuft. Deshalb ist es im Zuge der Umsetzung notwendig, dass die erdgeschossig zu liegen kommende Tiefgarage zusätzlich als Retentionsraum und flutbar hergestellt werden muss. Der Grundstücksbesitzer bzw. Investor ist darüber in Kenntnis gesetzt. Die Flächen müssen entsprechend hochwassersicher ausgebaut werden. Dies ist im Zuge der Ausführung zu berücksichtigen.

Gemäß des § 78 WHG ist unabhängig der gegenständlichen Bauleitplanung eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Die Berechnungen wurden zwischenzeitlich mit der Fachstelle Landratsamt Kelheim, Abteilung Wasserrecht abgestimmt. Die Berechnungen des Ingenieurbüro Ferstl werden Bestandteil der Verfahrensunterlagen und werden als Anhang 4 in die Begründung aufgenommen sowie unter Ziffer 4.5.3 Hochwasser der Begründung redaktionell ergänzt.

MI-3

Im MI-3 liegt lediglich die Bestandsbebauung südlich der Regensburger Straße stellenweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Weitere bauliche Entwicklungen sind außerhalb des Überschwemmungsgebietes geplant.

Hochwasserextremereignis HQextrem

Zudem ist in Bezug auf den Hochwasserschutz am vorliegenden Standort vor allem im Norden des Geltungsbereiches entlang der Donau die Auseinandersetzung mit den Gefahren des vorsorglichen Hochwasserrisikomanagements für Hochwasserextremereignisse (HQextrem) von Bedeutung.

Risikomanagement

Das Risikomanagement in der Bauleitplanung ist so zu beurteilen, dass sich Verantwortung und Aufgaben auf die Kommunen und Privatpersonen gleichermaßen verteilen. Diese sind mit den rechtlichen Anforderungen der Gesetzgebung aus WHG, BayWG und BauGB abzugleichen und daraus sind in Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu definieren. Im Ergebnis sind dabei die zentralen Fragen der Risikoanalyse, der Risikobewertung sowie einer Maßnahmenplanung abzuarbeiten und dann in den Handlungs- bzw. Abwägungsprozess einzustellen.

Diese Aufgaben werden von der Stadt Kelheim in jedem Verfahren abgearbeitet. Jedoch erübrigt sich am vorliegenden Standort eine im Vorfeld zu erarbeitende Abprüfung des Standortes im Hinblick der Risikoanalyse und der Risikobewertung, da sämtliche Flächen und Standorte im Stadtgebiet zwischen Donau und Kanal, diesen Hochwassergefahren grundlegend unterliegen und sich vorliegender Standort unmittelbar südlich der Donau befindet.

Gefährdungslage

Als Prüfkriterium ist die Häufigkeit eines Hochwasserereignisses zu bewerten. Extreme Regenereignisse (HQ-extrem) treten lediglich alle 1.000 Jahre auf und sind daher als sehr seltene Ereignisse zu beurteilen. Die Wahrscheinlichkeit liegt hier bei weniger als 5 %.

Maßnahmenvorschläge

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

Am vorliegenden Standort sind dabei folgende Voraussetzungen zu beurteilen:

- zur Infrastruktur

Infrastrukturell ist das Gebiet im Bereich einer möglichen Überschwemmung im Hinblick der Verkehrserschließung sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf die nördlich im Bestand vorhandene Regensburger Straße ausgerichtet. Dies gilt für die Verkehrserschließung und gleichermaßen für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

- zur Topographie

Als weitere zwingende Vorgabe ist mit dem Standort die damit verbundene Topographie zu nennen. Die entsprechenden Grundstücke sind auf die Höhenlage der Regensburger Straße auszurichten. Insbesondere die Grundstückszufahrt orientiert sich somit auf diesem Geländeniveau. Dabei ergibt sich zudem ein Geländesprung von bis zu 7 Metern in Richtung Süden zu Anbindung am Hohenpfahlweg.

- zur Bebauung

Der Standort grenzt unmittelbar an vorhandene Siedlungsentwicklungen an, die sich mit der vorhandenen Bebauung entweder am natürlichen Gelände, am Straßenniveau der Regensburger Straße sowie am Hohenpfahlweg orientieren. Aufgrund dieser Gegebenheiten hat die Stadt Kelheim sich mit der Höhenlage der geplanten Bebauung in et-

wa an diese Voraussetzungen zu orientieren. Bei Unterkellerung der Gebäude ist zudem auf eine hochwassersichere und grundwassersichere Bauweise zu achten.

- zur Energieversorgung

Im Hinblick der Energieversorgung sind insbesondere für die erforderlichen Heizungsanlagen der Gebäude auf den Standort verträgliche Techniken, vorrangig für regenerative Energienutzungen zu achten. Heizölverbrauchsanlagen sind dabei im Hochwasserrisiko-gebiet als nicht geeignet und eher unverträglich zu beurteilen. Dies wurde im Bebauungsplan auch so verankert.

- Fluchtwege

Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke der Gebäude sollten als zusätzliche Maßnahmen ermöglicht werden. In vorliegender Planung sind Gebäude mit bis zu 4 Vollgeschossen zulässig und lassen somit eine Fluchtmöglichkeit in dieser Hinsicht zu.

- zulässige Nutzungen

Die Berücksichtigung von Nutzungen in einem Planungsgebiet, die den besonderen Anforderungen eines Hochwasserschutzes unterliegen, sollte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Definition eines MI mit zulässigen Nutzungen wie Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden diese Auflagen erfüllt.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte sowie der Standortvoraussetzungen mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweisen, kommt die Stadt Kelheim zu dem Ergebnis, dass alle notwendigen Aufgaben zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikomanagements ergriffen wurden und gleichzeitig wurden Maßnahmen getroffen, die am Standort auch umsetzbar und als verträglich zu beurteilen sind. Redaktionell werden diese Aussagen noch mit den bereits getroffenen Aussagen in der Planung abgeglichen und bei Bedarf entsprechend ergänzt.

Wesentliche Planänderungen die einer Überarbeitung bedürfen, wie von der Fachstelle formuliert, werden gleichzeitig nicht für erforderlich erachtet. Die Planung bleibt daher uneingeschränkt in der vorliegenden Form bestehen.

Zu 3. Schutz vor wild abfließendem Wasser

Die Anmerkungen der Fachstelle beziehen sich auf den Schutz vor wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen sowie darauf, dass der Fachstelle keine Kenntnisse zur Gefährdung des Plangebietes vorliegen und der Kommune ein in Aufstellung befindliches Sturzflutrisikomanagement vorliegt. Eben dieses wird als Grundlage für die nachfolgenden Aussagen herangezogen. Die vorliegenden Aufzeichnungen zeigen keine Gefahr der bestehenden Siedlungsstruktur. Es zeigt sich, dass sich das Niederschlagswasser weiter südlich liegend sowie im Bereich der Anbindung Hohenpflweg und Affeckinger Straße sammelt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Flurnummer 987 betroffen, welche ja aktuell noch als Brachfläche mit Böschungsflächen verzeichnet ist. Diese wird nun ja entsprechend unter Berücksichtigung aller fachlichen Vorgaben nachverdichtet, so dass auch hier keine Gefährdung zu erwarten ist. Ein Ausschnitt des Sturzflutrisikomanagements wird in der Begründung unter Ziffer 4.5 Wasserhaushalt mit entsprechender redaktioneller Ausführung ergänzt.

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

**TOP 11.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Do-
naumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan
der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern –Höhere Landes-
planung-**

Beschluss-Nr. 380

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.06.2021 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Donaumühle“ mit Deckblatt Nr. 3, um einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes grundlegend zu überarbeiten. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Die angestrebte Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche wird ausdrücklich begrüßt. Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Donau ist der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut jedoch besonderes Gewicht beizumessen.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

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

Die Fachstelle stellt in Ihrer Stellungnahme fest, dass die angestrebte Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche ausdrücklich begrüßt wird und keine Erfordernisse der Raumordnung der Planung entgegenstehen.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zu den wasserwirtschaftlichen Belangen wird ausgeführt, dass die vom Wasserwirtschaftsamt Landshut im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgegebene Stellungnahme ausführlich geprüft und abgearbeitet wird sowie eine vorschriftsmäßige Abwägung der Belange im Rahmen des Verfahrens erfolgt. Die gegenständliche Bauleitplanung befasst sich mit dem Thema Retentionsraum und Retentionsraumverlust hinsichtlich vorliegender baulicher Veränderungen

im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, um bereits in diesem Verfahren eine belastbare Aussage treffen zu können. Im Bereich der Flurnummer 987, derzeit eine Brachfläche, soll eine Nachverdichtung in Verbindung mit einer baulichen Anpassung auf der östlich benachbarten Flurnummer 989/2 entstehen. Das geplante Gebäude auf Flurnummer 987 kommt längs der Regensburger Straße zu liegen und greift in Richtung Norden etwas in den Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 ein. Im Bereich der Flurnummer 989/2 wird der Bestand rückgebaut und der geplante Neubau soll in Richtung Süden zurückversetzt und nun außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes errichtet werden. Um die auf den Grundstücken geplanten Veränderungen und Auswirkungen auf den vorliegenden Retentionsraum unter Berücksichtigung der tatsächlichen Geländehöhen neu zu ermitteln, beauftragt der Investor das Ingenieurbüro Ferstl. Im Ergebnis des Ingenieurbüros per E-Mail mit Datum vom 11.10.2021 kann ausgesagt werden, dass auf den Flurnummern 987 und 989/2 im Bestand ein Retentionsvolumen von 658 m³ vorhanden ist. Angesetzt wurde dabei der Verlauf des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Durch die geplante Bebauung im Bereich der Flurnummer 987 wurde im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ein Retentionsraum von 613 m³ berechnet. Durch den Wegfall der Bestandsgebäude auf Flurnummer 989/2 und der Rücksetzung des geplanten Gebäudes kann ein zusätzlicher Retentionsraum von 97 m³ geschaffen werden. Insgesamt stehen somit 710 m³ Retentionsraum zur Verfügung. Die baulichen Veränderungen ergeben somit einen zusätzlichen Retentionsraum von rund 50 m³. Aufgrund dessen, dass als Berechnungsgrundlage rechtlich gesehen das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet herangezogen wird muss an der Stelle jedoch darauf hingewiesen werden, dass sich dieses noch an der baulichen Struktur des ehemaligen Neukaufgeländes orientiert und tatsächlich weiter in Richtung Süden verläuft. Deshalb ist es im Zuge der Umsetzung notwendig, dass die erdgeschossig zu liegen kommende Tiefgarage zusätzlich als Retentionsraum und flutbar hergestellt werden muss. Der Grundstücksbesitzer bzw. Investor ist darüber in Kenntnis gesetzt. Die Flächen müssen entsprechend hochwassersicher ausgebaut werden. Dies ist im Zuge der Ausführung zu berücksichtigen.

Gemäß des § 78 WHG ist unabhängig der gegenständlichen Bauleitplanung eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Die Berechnungen wurden zwischenzeitlich mit der Fachstelle Landratsamt Kelheim, Abteilung Wasserrecht abgestimmt. Die Berechnungen des Ingenieurbüro Ferstl werden Bestandteil der Verfahrensunterlagen und werden als Anhang 4 in die Begründung aufgenommen sowie unter Ziffer 4.5.3 Hochwasser der Begründung redaktionell ergänzt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut
Beschluss-Nr. 381	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 23.06.2021 wurde vom Staatlichen Bauamt Landshut zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatliche Bauamt Landshut nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Landshut keine Einwände, wenn die unter 2.2. ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

-keine-

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Das Staatliche Bauamt Landshut beabsichtigt zusammen mit der Stadt Kelheim die St 2230 im Bereich der Regensburger Straße auszubauen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB ist der geplante Ausbau der Straße bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Derzeit werden für die Maßnahme die Planung und die Vorarbeiten der Stadtwerke Kelheim durchgeführt.

Gemäß Art. 27b BayStrWG ist die Planung bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angaben der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bäume oder Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m. vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P 3 vorzunehmen).

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße von Abschnitt 1040 Station 0,270 bis Abschnitt 1040 Station 0,540 ein

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist grundsätzlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Neuanbindung

Mit den Anschlüssen des Mischgebietes 2 an die im Betreff genannte Straße bei Abschnitt 1040 von Station 0,274 bis 0,350 über die Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit den neuen Anbindungen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG). Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z. B. Fußgängerquerungen).

Die Neuanbindung der Erschließungsstraßen im Abschnitt 1040 Station der im Betreff genannten Straße muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 5 m – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße – mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden. (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Soweit durch entwässerungstechnische Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 5,0 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den dort größtvorkommenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach „Bemes-

sungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020“ ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BauGB).

Sichtflächen

Im Plan sind Sichtflächen mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplans einzutragen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

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

Bei eventueller nachträglicher Errichtung einer Lärmschutzanlage darf die Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt werden. Evtl. noch notwendige Änderungen sind auf Kosten der Kommune durchzuführen und mit der Straßenmeisterei Abensberg abzustimmen (§ 1004 BGB, Besitzstörung).

Für die Errichtung der Lärmschutzanlage ist neben der Baugenehmigung, die nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut erreicht werden kann, auch eine Sondernutzungserlaubnis bzw. ein Nutzungsvertrag mit dem

Geh- und Radwege

Entlang der im Betreff genannten Straße ist im Zuge des Ausbaus auf beiden Seiten ein gemeinsamer Geh- und Radweg geplant. Diese vom Ing.-Büro Ferstl geplanten gemeinsamen Geh- und Radwege sind im Bauleitplan zu berücksichtigen und darzustellen.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen, durch Lärm-, Staub- und Abgase wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Landshut zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Zu 2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Die Fachstelle bestätigt, dass gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung keine Einwände bestehen, wenn die unter 2.2. ff genannten Punkte beachtet werden.

Zu 2.2 Ziele der Raumordnung und Landschaftsplanung

Hier sind keine Ausführungen erforderlich.

Zu 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik, ist in die Planungs- und Baumaßnahme eingebunden und in stetiger Abstimmung bezüglich der laufenden Arbeiten mit dem Staatlichen Bauamt Landshut sowie den einzelnen Erschließungsträgern. Der geplante Ausbau der Regensburger Straße inklusive der Querungshilfe wird in der Plandarstellung zum vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan bereits berücksichtigt.

Zu 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Die Stadt Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik, ist in die Planungs- und Baumaßnahme eingebunden und in stetiger Abstimmung bezüglich der laufenden Arbeiten mit dem Staatlichen Bauamt Landshut. In diesem Zuge findet auch die Abstimmung bezüglich der grünordnerisch notwendigen Anpflanzungen entlang der Regensburger Straße, wie in der Plandarstellung zum vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan dargestellt, statt.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt sowohl vom Hohenpahlweg als auch von der Regensburger Straße. Die entsprechenden Zufahrten sind in der Plandarstellung aufgezeigt. Dabei handelt es sich überwiegend um bestehende Zufahrtssituationen.

Neuanbindung

Hinsichtlich der Ausführung der Fachstelle, dass mit Anschlüssen und der neuen Erschließungsstraße im Bereich des MI-2 Einverständnis besteht bleibt zu sagen, dass sich die Stadt Kelheim über keine neue Erschließungsstraße bewusst ist. Geplant sind neue Grundstückszufahren, welche dann lediglich über private und untergeordnete Erschließungsflächen auf den Grundstücken selbst den internen Verkehr abwickeln. Die Ausführungen der Fachstelle bezüglich der Kostenübernahme werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der Fachstelle zum Herstellungszeitpunkt der Neuanbindungen, zur Entwässerung, Längsneigung und Eckausrundung der Einmündungsfläche, zur wasserrechtlichen Genehmigung als auch in Bezug auf die Schleppkurven ergehen zur Kenntnis. Dabei handelt es sich überwiegend um Infos zur Detailplanung, diese werden dennoch entsprechend redaktionell in der Begründung ergänzt. Die Eckausrundungen

wurden jedoch bereits auf dieser Planungsebene vorgeprüft, um eine in den Grundzügen abgestimmte und funktionierende Erschließung sicherstellen zu können.

Sichtflächen

Die Hinweise und Informationen hinsichtlich der Sichtflächen ergehen zur Kenntnis. Die Sichtflächen werden im Bereich geplanter Zufahrten in der Plandarstellung ergänzt und der seitens der Fachstelle vorgeschlagene Passus wird unter der Festsetzung durch Planzeichen „Sichtflächen“ wie folgt aufgenommen:

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

Die Aussagen bezüglich der Errichtung einer Lärmschutzanlage werden zur Kenntnis genommen. Eine Lärmschutzanlage ist derzeit nicht geplant.

Geh- und Radwege

Die Geh- und Radwege entlang der Regensburger Straße inklusive der angedachten Querungshilfe sind bereits in der Plandarstellung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan enthalten und entsprechend dargestellt.

Zu 2.5 Sonstige Informationen und Empfehlungen

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Planung der Stadt Kelheim ist hierzu nichts Weiteres zu veranlassen.

Das Staatliche Bauamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses. Der rechtsgültige Bebauungsplan wird dem Staatlichen Bauamt nach Abschluss des Verfahrens übersandt.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Regensburg
	Beschluss-Nr. 382
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 29.06.2021 wurde von der Industrie- und Handelskammer Regensburg zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

die Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz/Kelheim wurde um Stellungnahme gem. § 13 a BauGB zu oben genanntem Bauleitplanverfahren gebeten. Im Rahmen dieses Verfahrens soll ein bereits bestehendes Mischgebiet in Form von Mehrfamilienwohnen nachverdichtet werden.

Mit Blick auf die benachbarten Unternehmen A. & C. Kosik GmbH und Schweiger Handels GmbH möchten wir auf die Gefahr von Nutzungskonflikten zwischen dem bestehenden Gewerbe und der geplanten Wohnbebauung hinweisen. Auch wenn die Unternehmen Bestandsschutz genießen und sich deren Lärmemissionen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und der TA Lärm bewegen, kann eine zukünftige Beeinträchtigung der Betriebsabläufe nicht ausgeschlossen werden. Im Gegensatz zu den errechneten Werten des Schallgutachtens zeigt die Erfahrung der benachbarten Betriebe, dass auch kurzzeitige Spitzen von Schallemissionen von Anwohnern als massive Störung wahrgenommen werden. Im Fall der angrenzenden Schweiger Handels GmbH ist zudem saisonal von Juni bis November mit erhöhten Emissionen zu rechnen. Im Sinne einer ausgewogenen Bauleitplanung, die sowohl die öffentlichen Belange als auch die der ansässigen Unternehmen berücksichtigt, bitten wir, die Planungen nochmals hinsichtlich möglicher Schallschutzmaßnahmen zu überprüfen.

Vor dem Hintergrund einer möglichst flexiblen Nachnutzung des Betriebsstandortes der Schweiger Handels GmbH bitten wir weiterhin darum zu prüfen, ob die Parzelle südlich des Betriebsgeländes in den Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen werden kann. Sie befindet sich bereits im Besitz der Schweiger Handels GmbH und muss zwangsläufig mit dem bereits im Umgriff enthaltenen Betriebsgelände entwickelt werden.

Wir möchten Sie abschließend bitten, die genannten Gewerbebetriebe in die weiteren Planungen einzubeziehen und entsprechend zu berücksichtigen.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Der Stadt Kelheim ist die sensible Problematik des Aneinandergrenzen von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung und den damit nicht gänzlich auszuschließenden Problemen durchaus bewusst. Aus diesem Grund hat die Stadt Kelheim ein Immissionsschutztechnisches Gutachten von der Firma IFB Eigenschenk mit Nr. 3201314/2020-2254 vom 19.05.2021 erstellen lassen.

Das Immissionsschutztechnische Gutachten der Firma IFB Eigenschenk trifft nach Prüfung und Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, plausible Annahmen, ist nachvollziehbar und kommt zu dem Ergebnis, dass die Werte der TA Lärm für ein MI eingehalten werden. Zwar kommt es zu einem Heranrücken einer schutzbedürftigen Wohnbebauung an bestehende Gewerbegebiete, jedoch werden

die praktizierten Betriebsabläufe der benachbarten gewerblichen und kommunalen Nutzungen nicht eingeschränkt oder gefährdet. Es kommt auch zu dem Ergebnis, dass die Werte der TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten werden.

Eine Errichtung von zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

Bezüglich der Einbeziehung der von der Fachstelle angesprochenen, südlich an das Betriebsgelände angrenzenden Parzelle in den Bebauungsplangeltungsbereich wird ausgeführt, dass dies zum gegenständlichen Zeitpunkt nicht erfolgen soll. Die Stadt Kelheim hat bei der Deckblattaufstellung bewusst darauf Wert gelegt, dass lediglich der bestehende Geltungsbereich des Bestandsbebauungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ überarbeitet wird.

Eine Einbeziehung dieser einzelnen Grundstücksfläche macht auch städtebaulich keinen Sinn, da die weiter südlich und westlich an die von der Fachstelle angesprochene Parzelle angrenzenden Flächen (ehemaliges Bahngelände), ebenfalls die städtebauliche Notwendigkeit einer Überplanung mittels eines Bebauungsplanes aufweisen. Diese Überplanung des gesamten Bereiches von Höhe der Firma Schweiger nach Süden bis zur Schützenstraße und nach Westen bis zur Weltenburger Straße sollte Inhalt einer zukünftigen Bauleitplanung der Stadt Kelheim werden, um den Grundstücken detaillierte baurechtliche Festsetzungen und die damit verbundene Planungssicherheit im Rahmen eines Bebauungsplanes zu geben. Wann dies jedoch erfolgen soll, kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht sicher abgeschätzt werden.

Die Stadt Kelheim hält aus den genannten Gründen unverändert an Ihrer Planung fest.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP
11.12** **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt**

Beschluss-Nr. 383

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

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.06.2021 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 26.05.2021 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

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

Die o. g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die o.g. von ihr zu vertretenden Belange nicht berührt werden bzw. ausreichend berücksichtigt wurden.

Der Hinweis der Fachstelle bezüglich der örtlich und regional zu vertretenden Belange wird zur Kenntnis genommen. Die von der Fachstelle genannten hierfür zuständigen Fachstellen wurden im gegenständlichen Bauleitplanverfahren von der Stadt Kelheim beteiligt. Die hierzu abgegebenen Stellungnahmen werden in gesonderten Beschlüssen behandelt.

Das Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP
11.13** **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

Beschluss-Nr. 384

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 25.05.2021 wurde von der Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 9 „Donaumühle“ Deckblatt Nr. 03 werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

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

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03, keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben werden.

Die von der Fachstelle vorgebrachten Hinweise zur Löschwasserversorgung bzw. zu den Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Ziffer 9 „BRANDSCHUTZ“ bereits durch entsprechende Aussagen beinhaltet.

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

TOP
11.14 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH

Beschluss-Nr. 385

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben (ohne Datum) wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wichtig:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgenannten Straßennamen für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 26.05.2021 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgende Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung

wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planungsgebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebiets aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

Telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 eingeräumt wird.

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Aussagen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen.

Bei dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplanes. Im Nachgang zu diesem Verfahren sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen geplant, sondern lediglich die Bebauung bestehender Baulücken. Aus diesem Grund ist es nicht erforderlich neue Straßennamen zu vergeben. Bei der Neuvergabe von Hausnummern erfolgt selbstverständlich eine Information an die Fachstelle. Da keine Erschließungsmaßnahmen aufgrund der Bauleitplanung erforderlich sind kann der Fachstelle auch kein Bauzeitenplan übermittelt werden.

Bezüglich der derzeit stattfindenden Sanierung der Regensburger Straße im Planungsgebiet wird darauf hingewiesen, dass diese Baumaßnahme nicht im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren erfolgt und unter der Federführung des Staatlichen Bauamtes Landshut in Zusammenarbeit mit der Stadt Kelheim steht. Die Deutsche Telekom Technik wird hier mit Sicherheit im Rahmen der erforderlichen Spartenarbeiten beteiligt. Sollte dies nicht der Fall sein, so wird die Fachstelle gebeten sich direkt an das Staatliche Bauamt in Landshut zu wenden.

Die Hinweise und Anmerkungen der Fachstelle werden mit den bereits in der Begründung enthaltenen Informationen abgeglichen und ggf. bei Notwendigkeit bereits zum jetzigen Bauleitplanverfahren redaktionell ergänzt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP
11.15 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Beschluss-Nr. 386

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 17.06.2021 wurde von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.05.2021.

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

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

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Aussagen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen.

Bei dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplanes. Im Nachgang zu diesem Verfahren sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen geplant, sondern lediglich die Bebauung bestehender Baulücken. Da keine Erschließungsmaßnahmen aufgrund der Bauleitplanung erforderlich sind kann der Fachstelle auch kein Erschließungsplan übermittelt werden.

Bezüglich der derzeit stattfindenden Sanierung der Regensburger Straße im Planungsgebiet wird darauf hingewiesen, dass diese Baumaßnahme nicht im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren erfolgt und unter der Federführung des Staatlichen Bauamtes Landshut in Zusammenarbeit mit der Stadt Kelheim steht. Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird hier mit Sicherheit im Rahmen der erforderlichen Spartentermine beteiligt. Sollte dies nicht der Fall sein, so wird die Fachstelle gebeten sich direkt an das Staatliche Bauamt in Landshut zu wenden.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.16	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme eines Bürgers
	Beschluss-Nr. 387
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.06.2021 wurde von einem Bürger zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schnell,

hiermit möchte ich zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 9 „Donaumühle“ Deckblatt Nr. 03 schriftlich Stellung nehmen.

Ich möchte Sie bitten die Baugrenze (blaue Linie) wie auf dem Flurstück 990 derzeit eingezeichnet (ca. 8 m Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze), bis ca. 3,0 m an die östliche Grundstücksgrenze zu verlegen, die geplante Bebauung wird unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung errichtet.

Derzeit ist das Baufenster als möglicher Anbau zum bestehenden Geschäftshaus zu verstehen, es ist jedoch ein eigenständiger Baukörper geplant.
Da zwischen dem Bestandsgebäude (Geschäftshaus) auf Flurstück Nr. 990/5 und der Flurstück Nr. 990 das natürliche Gelände sehr steil abfällt, ist es notwendig mit dem geplanten Bauvorhaben weiter nach Osten zu rutschen. Hierzu liegt eine Skizze bei.

Wir bitten die Änderung in der folgenden Überarbeitung zu berücksichtigen und bitten Sie um kurze Rückbestätigung.

Mit freundlichem Gruß"

Beschluss:

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

Dem Wunsch des Bürgers die Baugrenze um ca. 5,0 m weiter nach Osten zu verschieben kann nachgekommen werden. Es ergibt sich ein Grenzabstand von 3,0 m. Die Argumentation des Bürgers ist nachvollziehbar. Es bestehen weder städtebauliche noch nachbarliche Argumente, die gegen die Verschiebung der Baugrenze sprechen würden. Die neu gefasste Baugrenze wird im Bebauungsplanentwurf entsprechend dargestellt. Allerdings wird für die ergänzte Baugrenze eine maximale Geschosshöhe von 2 statt von 3 Vollgeschossen festgesetzt um auch an der Stelle in Richtung des östlichen Anwesens ein verträgliches Verhältnis von Gebäudehöhe und Abstand zur Grundstücksgrenze zu erreichen.

Der Bürger erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.17	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme eines Bürgers
Beschluss-Nr. 388	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.06.2021 wurde von einem Bürger zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schweiger, sehr geehrte Damen und Herren Stadträte, sehr geehrte Damen und Herren des Bauamtes,

meine Familie und ich sind auf Flurnummer 986 direkte Anlieger des ehemaligen „Neukauf-Grundstückes (Flurnummer 987) und als solche betroffen von den dort geplanten Baumaßnahmen bzw. der Änderung des Bebauungsplanes.

Generell befürworten wir eine Wohnbebauung auf dem Grundstück.

Allerdings möchten wir einwenden, dass wir durch die Höhe der geplanten Gebäude wesentliche Nachteile und Einschränkungen für unser Grundstück hinsichtlich Luft und Licht, Beschattung und mögliche Einsichtnahme in unser Grundstück erwarten. Wir wenden ein, eine jeweils pro Baukörper ein Stock niedrigere Bebauung zu prüfen. Einen Abstand von 9 Metern entlang unserer Grundstücksgrenze begrüßen wir ausdrücklich.

Weiterhin möchten wir einwenden, dass wir durch die Tiefgargenzufahrt entlang der Höhe unseres Wohngebäudes bei 40 Wohnungen eine signifikant erhöhte Lärmlast befürchten. Am Hohenpahlweg geplante Stellplätze sollten die Sicherheit der Fußgänger (Schulweg) nicht gefährden.

Ferner weisen wir darauf hin, dass bei den geplanten Arbeiten an dem Hanggrundstück geeignete Sicherungsmaßnahmen getroffen werden müssen, um ein Abrutschen des Hanges bzw. ein Abrutschen oder Abkippen der Stützmauer zu verhindern. Wir bitten Sie um Information über die geplanten Sicherungsmaßnahmen und Einsicht in die hierzu vorliegenden statischen Berechnungen.

Bestehender alter Baumbestand auf unserem Grundstück ist zu schützen. Die ca. 50 Jahre alten Bäume bieten Lärm- und Sichtschutz, insbesondere hinsichtlich der geplanten vielstöckigen Bebauung. Wir weisen auch darauf hin, dass sie bei der zunehmenden Flächenversiegelung Lebensraum für Spechte, Elstern, Eichelhäher, Eichhörnchen, Kleinlebewesen, Insekten etc. bieten und somit ein wertvoller Beitrag für den Naturschutz sind.

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Der Bürger befürwortet generell eine Wohnbebauung auf Flurnummer 987 hat allerdings Bedenken, dass die geplante Höhe der Gebäude Nachteile und Einschränkungen hinsichtlich Beschattung für sein westlich angrenzendes Grundstück mit sich bringen wird und fordert daher die Prüfung um ein Stockwerk niedrigere Bebauung.

Hierzu ist aus fachlichen Gesichtspunkten anzumerken, dass zu einem ein deutlich größerer seitlicher Abstand von mind. 9,0 m eingehalten wird, als dies die Abstandsflächenregelung mit 0,4 ha gemäß BayBO tatsächlich erfordern wird. Die im Bebauungsplan getroffene Regelung berücksichtigt hier 1 H als Abstand.

Zudem wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten eine Bebauung in dieser höhengestaffelten Bauweise mit 3 nutzbaren Vollgeschossen sowie zur Regensburger Straße ein Untergeschoss als Tiefgaragennutzung, durchaus sinnvoll und verträglich beurteilt.

Ebenso ist anzumerken, dass sich am gesamten Grundstück eine Bebauung in dieser Höhenentwicklung nur an bestimmten Bereichen ermöglichen lässt und die restlichen Flächen als begrüntes Dach ausgebildet werden. Dies stellt am Standort somit eine deutliche Aufwertung dar und fügt sich baulich verträglich in das Umfeld ein.

Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung in Bezug auf Sichtbeziehungen und Verschattung ist daher nicht zu befürchten. Der Stadt Kelheim ist es eben hier ein besonderes Anliegen, die Nachbarrechte ausdrücklich zu würdigen und aus diesem Grund wurden auch abweichende, umfangreichere Regelungen zu den erforderlichen Abstandsflächen getroffen.

In Bezug auf die verkehrliche Situation im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ist aus Sicht der Stadt Kelheim zu beurteilen, dass sich dies kaum auf die Nachbarflächen auswirken wird. Mit der Bereitstellung einer großflächigen Tiefgarage wird viel mehr den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen dahingehend Rechnung getragen, dass Emissionen durch Parkbewegungen nicht wahrgenommen werden und sich somit insgesamt die Situation in Bezug auf den Immissionsschutz deutlich besser darstellt.

Hinsichtlich der angesprochenen Hangsicherungen ist festzuhalten, dass im Zuge der Baumaßnahmen dies eigenverantwortlich durch den Investor sicherzustellen ist und grundsätzlich der Bestandsschutz aller vorhandenen Nutzungen zu berücksichtigen ist. Dies lässt sich auf Ebene des Bauleitplanverfahrens nicht abschließend regeln. Entsprechende Maßnahmen sind bei Bedarf auf Ebene der Baumaßnahmen vorzunehmen.

Hinsichtlich der Aussagen des Bürgers zum gewachsenen Baumbestand auf dessen Grundstück bleibt zu sagen, dass die Gehölze durch die Bauarbeiten oder die zukünftigen Nutzungen in keiner Weise beeinträchtigt werden dürfen. Der Grundstücksbesitzer bzw. Investor trägt hierzu die volle Verantwortung.

Der Bürger erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.18	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme eines Bürgers
	Beschluss-Nr. 389
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 15.04.2021 wurde von einem Bürger zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

wir sind Eigentümer des Grundstücks Hohenpfahlweg 2 Flur-Nr.: 960/37 Gem. Kelheim.

wir bitten Sie um Prüfung, ob unsere südliche Grundstücksteilfläche mit in den Bebauungsplanänderungsbereich einbezogen werden könnte.

Gerne höre ich von Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Bezüglich der Einbeziehung der von dem Bürger angesprochenen, südlich an das Betriebsgelände angrenzenden Grundstücksteilfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ausgeführt, dass dies zum gegenständlichen Zeitpunkt nicht erfolgen soll. Die Stadt Kelheim hat bei der Deckblattaufstellung bewusst darauf Wert gelegt, dass lediglich der bestehende Geltungsbereich des Bestandsbebauungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ überarbeitet wird. Eine Einbeziehung der genannten einzelnen Grundstücksfläche macht auch städtebaulich keinen Sinn, da die weiter südlich und westlich an die von dem Bürger angesprochene Grundstücksteilfläche angrenzenden Flächen (ehemaliges Bahngelände), ebenfalls die städtebauliche Notwendigkeit einer Überplanung mittels eines Bebauungsplanes aufweisen. Diese Überplanung des gesamten Bereiches von Höhe der Firma Schweiger nach Süden bis zur Schützenstraße und nach Westen bis zur Weltenburger Straße sollte Inhalt einer zukünftigen Bauleitplanung der Stadt Kelheim werden, um den Grundstücken detaillierte baurechtliche Festsetzungen und die damit verbundene Planungssicherheit im Rahmen eines Bebauungsplanes zu geben. Wann dies jedoch erfolgen soll, kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht sicher abgeschätzt werden. Aus diesem Grund sieht die Stadt keine Anforderungen die betreffenden Flächen im Zuge des vorliegenden Verfahrens zu überplanen.

Die Stadt Kelheim hält aus den genannten Gründen unverändert an Ihrer Planung fest.

Der Bürger erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.19	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 "Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
----------------------	---

Beschluss-Nr. 390

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03, ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 18.10.2021

durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 gemäß den §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachstellen einzuholen.

Beschluss:

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

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03, vom 12.04.2021 i. d. F. vom 18.10.2021 wird mit den beschlossenen Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom 18.10.2021 für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

Verschiedenes -öffentlich:

Baustelle Franz-Pfaffenberger-Straße:

Ausschussmitglied Hackelsperger fragte nach dem Zeitplan bei der Baustelle Franz-Pfaffenberger-Straße. Stadtbaumeister Schmid informierte, dass es auf der Baustelle in den nächsten Tagen weitergehen und noch bis Ende des Jahres die Friedhofstraße erreicht werden soll.

Sirene Weltenburg:

Ausschussmitglied Diermeier fragte nach dem Sachstand bei der Sirene in Weltenburg. Erster Bürgermeister Schweiger informierte, dass die Sirene in der Hoffeldstraße derzeit errichtet wird. Im Vorfeld wurden Standortalternativen geprüft, die aber alle aufgrund mangelnder Eignung nicht umsetzbar sind. Die Entscheidung fiel dann auf die Hoffeldstraße. Das passt nicht allen Anwohnern. Allerdings ist im Rahmen der pflichtgemäßen Abwägung der Sicherstellung der Alarmierung im Notfall größere Gewichtung zu geben, als den Einwendungen von Bürgern bezüglich etwaiger Lärmbelastungen. Zu den Lärmbelastungen ist festzustellen, dass man in etwa von ca. 20 Alarmierungen pro Jahr (Probe und Ernstfall) ausgeht, die maximal 2 Minuten dauern. So reduziert sich die Lärmbelastung auf ca. 40 Minuten pro Jahr. Das ist jedem Bürger zumutbar. Natürlich steht aber jedem Bürger frei, gegen die Sirene gerichtlich vorzugehen.

Unterbrechung der Stromversorgung:

Ortssprecher Karl informierte, dass es in den Ortsteilen Herrnsaal, Kapfelberg, Schultersdorf, Lindach, Gundelshausen und Lohstadt letzte Woche zu Stromausfällen gekommen ist. Bedingt sind die Stromausfälle anscheinend durch Erdschlüsse. Eine Nachfrage beim Leitungsträger ergab, dass die Versorgungsleitungen in diesem Bereich bereits sehr alt sind und immer wieder zu Problemen führen. Aus diesem Grund sollen sie bald erneuert werden. Er bat darum bei dem Leitungsträger nachzufragen, bis wann das erfolgen soll. Erster Bürgermeister Schweiger sagte zu dies abzuklären.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 04.10.2021 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 19:06 Uhr die 14. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung