

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 16. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 22.11.2021
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:20 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Entschuldigt, Anwesend bei Info NÖ
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus Verwaltungsamtman

Verwaltung

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

Stadträte (Gäste)

Birkl, Ludwig	Stadtrat
Fischer, Bernhard	Stadtrat

Gäste

2 Gäste bis Beschluss-Nr. 412
1 Gast von Beschluss-Nr. 407 bis 418 (Fa. KomPlan, Fr. Winter)

Abwesende Personen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 08.11.2021	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Lagerhalle mit Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/21 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Teilabbruch eines bestehenden Wohnhauses, Wiederaufbau mit Einliegerwohnung und Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1097 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Anbau und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 475/7 der Gemarkung Affecking (Giselastraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Nutzungsänderung eines EFH zu zwei Gewerbeeinheiten und einer Wohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 535/1 der Gemarkung Thaldorf (Flurweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Fahrradwerkstatt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 125/2 der Gemarkung Lohstadt (St.-Emmerams-Ring)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 "Geishof – Erweiterung - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 "Geishof – Erweiterung - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme

7.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45
„Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2
BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissi-
onsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

7.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45
„Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2
BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung staatli-
ches Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

7.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45
„Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2
BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

7.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45
„Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2
BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

7.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45
„Geishof-Erweiterung-Überarbeitung“ als Bebauungsplan der
Innenentwicklung nach § 13 a BauGB;
Satzungsbeschluss

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 16. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 16. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

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

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 08.11.2021

Beschluss-Nr. 407

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

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

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt hiermit die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 08.11.2021.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Lagerhalle mit Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/21 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker)

Beschluss-Nr. 408

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Lagerhalle mit Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/21 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

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

- **Bauhöhe:**

lt. BBP ist eine Bauhöhe von max. 362,50 m ü.NN festgesetzt, geplant wird das Gebäude mit einer Bauhöhe von 366,16 ü.NN zu errichten;

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

Die Bayernwerk Netzwerk GmbH, als Besitzer der Freileitung, wurde am Baugenehmigungsverfahren bereits in der Planungsphase beteiligt. Dem Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim liegt ein Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH vom 18.10.2021 mit der Aussage vor, dass bei Einhaltung der Auflagen und Hinweise (bei Einhaltung der genannten Firsthöhe von 366,16 ü.NN ist der erforderliche Mindestabstand zwischen den Leiterseilen und dem Bauwerk gewährleistet) dem Bauvorhaben zugestimmt werden kann.

Entsprechend der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind bei Handwerksbetrieben für jeweils 2 Beschäftigte 1,25 Stellplätze zu errichten. Es sind 4 Personen im Handwerksbetrieb beschäftigt (4 x 1,25) somit sind 5 Stellplätze zu berücksichtigen. Diese können am beiliegenden Lageplan nachgewiesen werden.

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

Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städte-

baulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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

Die im Bebauungsplan festgelegten immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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 Pflanzungsbindung hingewiesen.

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.
Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten trägt entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim der Eigentümer.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung auf Teilabbruch eines bestehenden Wohnhauses, Wiederaufbau mit Einliegerwohnung und Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1097 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf)

Beschluss-Nr. 409

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Teilabbruch eines bestehenden Wohnhauses, Wiederaufbau mit Einliegerwohnung und Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1097 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

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

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1124 u. 1108 der Gemarkung Kapfelberg (Verbindungsstraße zwischen Lindach und Schultersdorf) sowie dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1094 der Gemarkung Kapfelberg (Anliegerstraße in Schultersdorf) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Anbau und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 475/7 der Gemarkung Affecking (Giselastraße)

Beschluss-Nr. 410

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Anbau und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 475/7 der Gemarkung Affecking (Giselastraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baufenster**
das Baufenster wird im Bereich der Garage im Norden um ca. 1,00 m überschritten;
- **Stauraum**
lt. BBP ist vor der Garage ein Stauraum von 5,00 m zu berücksichtigen, geplant ist ein Stauraum von 4,50 m;
- **Dachform Garage / Anbau**
bei Nebengebäuden ist lt. BBP die Dachform dem Hauptgebäude anzupassen somit wären Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° - 28° zulässig, geplant ist für die Doppelgarage sowie für den Anbau ein Flachdach;
- **Dachdeckung Garage / Anbau**
lt. BBP sind für die Dachdeckung Pfannen rot oder dunkelbraun zu berücksichtigen, geplant sind Garage und Anbau mit einem begrünten Flachdach;
- **Dachdeckung Wohnhaus**
lt. BBP sind Pfannen rot oder dunkelbraun zu berücksichtigen, geplant ist das Wohnhaus mit grauen Dachziegeln;
- **Traufhöhe der Garage**
lt. BBP ist eine Traufhöhe bei Garagen von 2,75 m zulässig, geplant ist eine Traufhöhe von 3,07 m;
- **Traufe Wohnhaus**
lt. BBP ist eine Traufe mit 0,40 – 0,50 zu berücksichtigen, geplant ist eine Traufe mit 0,15 m;
- **Firstrichtung**
entgegen der planerischen Festsetzung wird der First um 90° gedreht;

Ein Teil der beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans (wie Überschreitung des Baufensters mit Garage, Überschreitung der zulässigen Firsthöhe der Garage und Errichtung eines Flachdaches) wurden bereits in nächster Umgebung des beantragten Bauvorhabens genehmigt und umgesetzt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

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

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

Die 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.

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

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.
Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten tragen entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim die Eigentümer.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 481/9 (Giselastraße) u. 478/6 (Wilhelmstraße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Nutzungsänderung eines EFH zu zwei Gewerbeeinheiten und einer Wohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 535/1 der Gemarkung Thaldorf (Flurweg)

Beschluss-Nr. 411

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Nutzungsänderung eines EFH zu zwei Gewerbeeinheiten und einer Wohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 535/1 der Gemarkung Thaldorf (Flurweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

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

Das Baugrundstück liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. D-2-7137-0111. Es handelt sich hierbei um Körpergräber des Mittelalters sowie um einen abgegangenen Vorgängerbau der Kath. Nebenkirche St. Katharina in Unterwendling. Aus diesem Grund ist die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das geplante Vorhaben folgende Stellplätze zu errichten:

- 1 WE mit mehr als 40 m² 2,25 ST
- 1 GE (Büro) mit 60 m² (1,25 ST /35 m²) 2,50 ST
- 1 Tier-Physiotherapie-Praxis mit 47 m² (1,25 ST / 35 m²) 2,50 ST

Mit der Errichtung von 9 Stellplätzen können die Vorgaben durch die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim von 8 Stellplätzen erfüllt werden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet (MD) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich eines Bodendenkmals. Aus diesem Grund sind die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 634 (Flurweg) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Fahrradwerkstatt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 125/2 der Gemarkung Lohstadt (St.-Emmerams-Ring)
Beschluss-Nr. 412	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Fahrradwerkstatt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 125/2 der Gemarkung Lohstadt (St.-Emmerams-Ring) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 98 „Zum Gries“ vom 28.06.2006 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Überschreitung der Baugrenze**
das Werkstattgebäude liegt außerhalb eines Baufensters;

Laut § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in einem Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden.

Bei der geplanten Fahrradwerkstatt werden überwiegend „Handwerkzeuge“ also keine Lärm verursachenden Maschinen genutzt. Eine Stellungnahme des Bauherrn liegt dem Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim vor. Der Bauherr betont in seinem Schreiben an den Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim, dass die Werkstatt seinem Nebenerwerb dient und es sich bei seinem Nebenerwerbsbetrieb um einen nicht störenden Handwerksbetrieb laut BauNVO handelt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

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

Bei dem auszuübenden Gewerbe handelt es sich, laut Angabe des Bauherrn, um einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb der in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt und somit zu verstehen gegeben, dass Sie keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben und dem damit in Zusammenhang stehenden Gewerbe haben.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

Die Bauwerber werden auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und die darin festgelegte Pflanzungsbindung hingewiesen.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 122/16 der Gemarkung Lohstadt (St.-Emmerams-Ring) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 "Geishof – Erweiterung - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss
	Überschrift
	<u>Überschrift</u> Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 7.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 "Geishof – Erweiterung - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
	Beschluss-Nr. 413
	<u>Kenntnisnahme:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ vom 14.09.2020 i. d. F. vom 23.03.2021 mit Begründung vom 14.09.2020 i. d. F. vom 23.03.2021 lag in der Zeit vom 18.08.2021 bis 29.09.2021 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ vom

14.09.2020 i. d. F. vom 23.03.2021 mit Begründung vom 14.09.2020 i. d. F. vom 23.03.2021 wurde mit Bekanntmachung vom 23.07.2021 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 09.08.2021 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 23.07.2021 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Kelheimwinzer – Geishof - Überarbeitung“ 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 wird gegebenenfalls nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:

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. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
4. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Bayernwerk Netz GmbH
8. Energienetze Südbayern
9. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
10. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht-
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
17. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - staatlich
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
22. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
23. Regierung von Niederbayern –Gewerbeaufsicht-
24. Regionaler Planungsverband Region 11
25. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bauverwaltung
26. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bautechnik

27. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
28. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
29. Stadtwerke Kelheim
30. Wasserwirtschaftsamt Landshut
31. Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
32. Stadt Abensberg
33. Markt Bad Abbach
34. Gemeinde Hausen
35. Gemeinde Ihrlerstein
36. Markt Langquaid
37. Stadt Neustadt
38. Gemeinde Saal
39. Gemeinde Sinzing
40. Markt Painten
41. Stadt Riedenburg
42. Gemeinde Teugn
43. Markt Schierling

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Energienetze Südbayern GmbH
5. Landesbund für Vogelschutz
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Bayernwerk Netz GmbH
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
12. Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsicht
13. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
14. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
15. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
16. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
17. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
18. Stadt Abensberg
19. Markt Bad Abbach
20. Gemeinde Hausen
21. Gemeinde Ihrlerstein
22. Markt Langquaid
23. Stadt Neustadt a. d. Donau

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
8. Stadtwerke Kelheim
9. Wasserwirtschaftsamt Landshut

10. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
11. Gemeinde Saal
12. Gemeinde Sinzing
13. Markt Painten
14. Stadt Riedenburg
15. Gemeinde Teugn
16. Markt Schierling

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 staatlich
3. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
4. Bayerisches Landesamt für Umwelt

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben keine Bürger Planeinsicht genommen. Anregungen wurden von keinem Bürger eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 7.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 414

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.09.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Immissionsschutzes

Geplant ist durch Überarbeitung des Bebauungsplans zwischen Eulenstraße und Rennweg in Kelheim befindliche Altlastenverdachtsflächen zu kennzeichnen und planerisch zu berücksichtigen sowie zeitgleich den Bebauungsplan zu modernisieren indem die Baugrenzen auf den einzelnen Grundstücken für eventuelle Nachverdichtungen erweitert werden. Durch die Änderung sind keine relevanten Änderungen bezüglich immissionsschutzrechtlicher Schutzgüter zu erwarten.

Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

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 immissionsschutzrechtlicher Sicht gegen die Überarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine Bedenken bestehen, da durch die Änderung bzw. Modernisierung des Bebauungsplanes keine relevanten Änderungen bezüglich immissionsschutzrechtlicher Schutzgüter zu erwarten sind.

Bezüglich der Stellungnahme der Fachstelle ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Kelheim veranlasst.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 7.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung staatliches Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 415

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.09.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des staatlichen Abfallrechts

Hinsichtlich der Belange des staatlichen Abfallrechts und des Bodenschutzrechts sind zum Vorhaben des vorgenannten Bebauungs- und Grünordnungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Ergänzungen bzw. Hinweise erforderlich. Die Belange des staatlichen Abfallrechts und des Bodenschutzrechts betreffend, wurden nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend berücksichtigt.

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 Sicht des staatlichen Abfallrechts keine weiteren Ergänzungen bzw. Hinweise erforderlich sind, da die Belange, die das staatliche Abfallrecht und das Bodenschutzrecht betreffen, nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend gewürdigt wurden.

Bezüglich der Stellungnahme der Fachstelle ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Kelheim veranlasst.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 7.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern**

Beschluss-Nr. 416

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.08.2021 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 45 „Geishof-Erweiterung – Überarbeitung“ um den tatsächlichen Bestand aufzunehmen, die überbaubaren Grundstücksflächen zu überarbeiten sowie weitere Festsetzungen an die aktuelle Rechtslage anzupassen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf dem Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

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 Erfordernisse der Raumordnung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ weiterhin nicht entgegenstehen.

Dem Wunsch der Fachstelle, ihr nach Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen, wird selbstverständlich nachgekommen.

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

**TOP 7.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“ nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt**

Beschluss-Nr. 417

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.09.2021 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof – Erweiterung - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit Schreiben vom 17.08.2021 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderungen.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen 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 vertretenen 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 Immissionsschutzbehörde).

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 Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 7.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof-Erweiterung-Überarbeitung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB;
Satzungsbeschluss**

Beschluss-Nr. 418

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

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 11.02.2019 mit Beschluss Nr. 22 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof-Erweiterung-Überarbeitung“ beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 45 „Geishof-Erweiterung-Überarbeitung“ aufzustellen am 03.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof-Erweiterung-Überarbeitung“ in der Fassung vom 14.09.2020 nebst Begründung in der Fassung vom 14.09.2020, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 14.09.2020 mit Beschluss Nr. 293 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof-Erweiterung-Überarbeitung“ nebst Begründung erfolgte in der Zeit von 17.11.2020 bis einschließlich 21.12.2020. Mit Bekanntmachung vom 06.11.2020 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 05.11.2020 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 23.03.2021 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) und die Anregungen der Bürger (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Nach einer geringfügigen Überarbeitung des Vorentwurfes wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof-Erweiterung-Überarbeitung“ in der Fassung vom 23.03.2021 nebst Begründung in der Fassung vom 23.03.2021 vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 23.03.2021 mit Beschluss Nr. 153 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 45 „Geishof-Erweiterung-Überarbeitung“ nebst Begründung erfolgte in der Zeit von 18.08.2021 bis einschließlich 29.09.2021.

Mit Bekanntmachung vom 23.07.2021 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 09.08.2021 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 22.11.2021 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

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

Beschluss:

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S.4147), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 45 „Geishof-Erweiterung-Überarbeitung“ nebst Begründung in der Fassung vom 22.11.2021 als

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 45 „Geishof-Erweiterung-Überarbeitung“ gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung in der Fassung vom 22.11.2021.

§ 2

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 45 „Geishof-Erweiterung-Überarbeitung“ nebst Begründung in der Fassung vom 22.11.2021 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Verschiedenes -öffentlich:

Sanierung Regensburger Straße:

Stadtbaumeister Schmid informierte den Bauausschuss davon, dass nun der Förderbescheid der Regierung von Niederbayern bezüglich der Bezuschussung der Bau- und Planungsleistungen für die Sanierung der Regensburger Straße bei der Stadt Kelheim eingegangen ist. Es wird eine Förderung in Form einer Anteilsfinanzierung von 80 % bewilligt. Der vorläufige Höchstbetrag der Bezuschussung beträgt laut Förderbescheid 2.000.000 €. Für das Jahr 2021 wird der Stadt Kelheim eine erste Rate in Höhe von 50.000 € bewilligt. Erster Bürgermeister Schweiger führte aus, dass das Antragsverfahren für die Förderung sehr kompliziert und arbeitsaufwendig war. Er dankte in diesem Zusammenhang Stadtbaumeister Schmid für seinen Einsatz. Von Stadtbaumeister Schmid wurde noch darauf hingewiesen, dass die Arbeiten im ersten Sanierungsabschnitt bis Ende 2022 abgeschlossen sein sollen. Anschließend soll dann in die Planungsphase für den zweiten Sanierungsabschnitt eingestiegen werden.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 08.11.2021 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 informierte den Bauausschuss davon, dass dem Fachbereich Planen und Bauen noch verschiedene Sachverhalte und Anträge vorliegen, über die die Bauausschussmitglieder anschließend an die öffentliche Bauausschusssitzung, im Rahmen einer nichtöffentlichen Information informiert werden sollen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 17:50 Uhr die 16. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung