

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 17. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 13.12.2021
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:50 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort:	im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl:	9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat
-------------------	----------------------

Ausschussmitglieder

Birkel, Ludwig	Stadtrat	Vertretung für Herrn Andreas Ober, Anwesend ab Beschluss-Nr. 424
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	
Müller, Thomas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Schwindl, Heribert	Stadtrat	Vertretung für Herrn Dennis Diermeier, Anwesend ab Beschluss-Nr. 420
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus	Verwaltungsamtman
-----------------	-------------------

Verwaltung

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

Gäste

3 Gäste bis Beschluss-Nr. 428

Abwesende Personen

Vorsitzender

Schweiger, Christian	Erster Bürgermeister	Entschuldigt
----------------------	----------------------	--------------

Ausschussmitglieder

Ober, Andreas	Stadtrat	Entschuldigt
---------------	----------	--------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 22.11.2021	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einem Ferienhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 166/2 der Gemarkung Kelheim (Stadtgrabengasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Trennung einer Wohneinheit in zwei Wohneinheiten sowie Umbauarbeiten an der Fassade auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1001/27 der Gemarkung Kelheim (Reichenbacher Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheit auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 987, 989/2, 989/4 der Gemarkung Kelheim (Regensburger Straße u. Hohenpfahlweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohngebäudes für Mitarbeiter auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 576/33 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 900/61 der Gemarkung Kelheim (Friedrich-von-Gärtner-Ring)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 51/5 der Gemarkung Affecking (Schloßbuckel)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Vollzug des Baugesetzbuches BauGB; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 "Lohberg I" Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 89 "An der Bündelgasse Teilaufhebung"; Aufstellungsbeschluss Nr. § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 37 (Thaldorf-Bündelgasse-Teilaufhebung); Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 17. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 17.00 Uhr die 17. 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 22.11.2021

Beschluss-Nr. 419

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 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 Bauausschuss-sitzung vom 22.11.2021.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einem Ferienhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 166/2 der Gemarkung Kelheim (Stadtgrabengasse)

Beschluss-Nr. 420

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einem Ferienhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 166/2 der Gemarkung Kelheim (Stadtgrabengasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Das umzubauende Gebäude liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. 770296 (Untertägige, mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim, Siedlung der späten Latènezeit).

Aus diesem Grund ist die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen.

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

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zu denen auch Ferienwohnungen wie gegenständlich beantragt gehören, können in einem Allgemeinen Wohngebiet nach der Art der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Ausnahme ist zu beantragen. Der Antrag auf Erteilung einer Ausnahme liegt mit Schreiben vom 07.12.2021 vor.

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

Für das bisherige Einfamilienhaus mussten 2 Stellplätze vorgehalten werden. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für ein Ferienhaus 2 Stellplätze zu errichten, folglich sind die beiden historischen Stellplätze ausreichend und die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden umgesetzt.

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

Der Stadt Kelheim liegen die Nachbarunterschriften nicht vor.

Beschluss:

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

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

Das Baugrundstück ist Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals. Aus diesem Grund sind die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/19 der Gemarkung Kelheim (Stadtgrabengasse) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung auf Trennung einer Wohneinheit in zwei Wohneinheiten sowie Umbauarbeiten an der Fassade auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1001/27 der Gemarkung Kelheim (Reichenbacher Straße)

Beschluss-Nr. 421

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Trennung einer Wohneinheit in zwei Wohneinheiten sowie Umbauarbeiten an der Fassade auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1001/27 der Gemarkung Kelheim (Reichenbacher Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ vom 15.09.1965 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Überschreitung der Baugrenze**

das Gebäude überschreitet geringfügig das Baufenster in nördlicher sowie in südlicher Richtung;

- **GRZ und GFZ**

lt. BBP sind die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,7 festgesetzt, gebaut wurde mit einer GRZ von 0,506 und einer GFZ von 0,906;

Das Einvernehmen zur Überschreitung des Baufensters, der GRZ und der GFZ wurde bereits in einem länger zurückliegenden Genehmigungsverfahren (2010) erteilt.

Für das Gebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1001/27 der Gemarkung Kelheim wurde 2010 ein Umbau des Wohnhauses genehmigt. Durch den Umbau entstanden im Gebäude 4 Wohnungen und 1 Büro.

Die nun beantragte Trennung einer Wohnung in zwei Wohneinheiten löst einen neuen Stellplatzbedarf gem. der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim aus.

Der Stellplatzbedarf 2010 setzte sich wie folgt zusammen:

- 1 Büro (1 ST / 35 m²) mit 42,33 m² = 2,0 ST
- 3 WE kleiner 120 m² (3 x 1,5) = 4,5 ST
- 1 WE größer als 120 m² = 2,0 ST

Die für den Umbau notwendigen 9 (8,5) Stellplätze, gem. der damals gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, wurden zwar planerisch dargestellt aber bis jetzt nicht umgesetzt.

Der neue Stellplatzbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

- Altbestand Büro und 3 WE wurden bereits genehmigt: 6,5 ST
- Neu 2 WE mit mehr als 40 m² (2 x 2,25) 4,5 ST

Folglich müssen für den geplanten Umbau 11 ST nachgewiesen werden, diese können auch planerisch dargestellt werden. Die Durchführung des Umbaus ist aber von der tatsächlichen Umsetzung der Stellplätze abhängig.

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei 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 dem Stellplatzplan auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Die Stadt Kelheim besteht aufgrund der angespannten Stellplatzsituation in der Reichenbacher Straße 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.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerzuteilung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1002/7 der Gemarkung Kelheim (Reichenbacher Straße) 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 einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheit auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 987, 989/2, 989/4 der Gemarkung Kelheim (Regensburger Straße u. Hohenpfaßweg)

Beschluss-Nr. 422

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheit auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 987, 989/2, 989/4 der Gemarkung Kelheim (Regensburger Straße u. Hohenpfaßweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03. Das Baugrundstück ist in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ Deckblatt 3 als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03 besitzt noch nicht die formelle Planreife nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan befindet sich in folgendem Verfahrensstand:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Derzeit wird die Beteiligung der Öffentlich-

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“, Deckblatt Nr. 03.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherren auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen. Gemäß dem Stellplatznachweis werden sämtliche laut der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Der Bauerwerber wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und die darin festgelegte Pflanzungsbindung hingewiesen.

Da sich ein Teil der zu überbauenden Grundstücke im Überschwemmungsgebiet der Donau befinden, sind die Fachstellen Wasserwirtschaftsamt Landshut und Wasserrecht des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen. Es liegt an den Fachstellen zu prüfen, ob die im Vorfeld geforderten Auflagen umgesetzt wurden u. das Bauvorhaben entsprechend dem Punkt 13 des sich in Aufstellung befindlichen BBPs Nr. 9 „Donaumühle“ Deckblatt 3 umgesetzt wird. Daher hat die Errichtung des Bauvorhabens in enger Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erfolgen.

Dem Bauvorhaben werden mehrere Hausnummern zugeteilt.

Die Hausnummernschilder werden durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 960/16 (Hohenpahlweg) und Fl. Nr. 730 (Gehweg Regensburger Straße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohngebäudes für Mitarbeiter auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 576/33 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)

Beschluss-Nr. 423

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohngebäudes für Mitarbeiter auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 576/33 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 "Klausen" vom 16.09.1965 und dem Deckblatt Nr. 7 vom 01.12.1983 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zulässig (Wohnnutzung und Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, möglich).

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgenden Punkten:

- **Baugrenzen**
das Baufenster wird mit ca. 170 m² des geplanten Gebäudes in Richtung Norden, und Osten überschritten;
- **Dachform**
lt. BBP sind Satteldächer mit dunkelbraunen Pfannen und einer Dachneigung von 25° zulässig, geplant ist das Gebäude mit einem Walmdach mit grauen Pfannen und einer Dachneigung von 7° zu errichten;
- **GRZ**
lt. BBP ist eine GRZ von 0,4 zu beachten, geplant wird mit einer GRZ von 0,68;

Die Bebauung mit einem Gebäude mit 10 Wohneinheiten ist an dieser Stelle vertretbar da die Innenentwicklung und flächensparende Nutzung vermehrt im Fokus stehen sollte um den Flächenverbrauch zu reduzieren. Auf diese Weise kann den Vorgaben des Innenministeriums, Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen werden.

Mit dem Neubau sollen 10 Wohnungen entstehen, davon 7 WE mit mehr als 40 m² und 3 WE mit weniger als 40 m².

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind somit

- 7 x 2,25 ST = 15,75 ST
 - 3 x 1,75 ST = 5,25 ST
- 21 Stellplätze zu errichten.

Insgesamt können 14 Stellplätze auf dem Baugrundstück und weitere 9 Stellplätze auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 576 nachgewiesen werden. Dieser Nachweis stellt kein Problem dar, da die Mitarbeiter bis jetzt die Stellplätze auch zum Teil nutzten und durch den Wegfall des Café Brandl (Gaststätte) Stellplätze für das Lokal nicht mehr vorgehalten werden müssen.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Nachbarrecht) 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 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 PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen. Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können auf dem Baugrundstück bzw. auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen werden.

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

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 194/40 der Gemarkung Affecking (ehemalige Bahntrasse Kelheim - Saal a.d. Donau) 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 eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 900/61 der Gemarkung Kelheim (Friedrich-von-Gärtner-Ring)

Beschluss-Nr. 424

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 900/61 der Gemarkung Kelheim (Friedrich-von-Gärtner-Ring) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 97 „Donaupark“ vom 27.10.2003 und dem Deckblatt Nr. 06 vom 07.11.2014 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

- **Dachneigung**
lt. BBP sind Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 32° zulässig, geplant ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 15° und die Anbauten mit Flachdächern zu errichten;
- **Dachdeckung**
lt. BBP sind als Dachdeckung Ziegel oder Betonsteine zu berücksichtigen, geplant ist aus bautechnischer Sicht, dass das Pultdach ein anthrazitfarbenes Blechdach erhält, die Flachdächer werden entsprechend dem BBP begrünt;
- **Baufenster**
der südliche Anbau des Wohnhauses sowie die gesamte Garage liegen außerhalb des Baufensters (bessere Nutzung der nach Süden ausgerichteten Gartenfläche);

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

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

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 dem Grundstück mit der Fl. Nr. 900/38 der Gemarkung Kelheim (Friedrich-von-Gärtner-Ring) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 51/5 der Gemarkung Affecking (Schloßbuckel)

Beschluss-Nr. 425

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 51/5 der Gemarkung Affecking (Schloßbuckel) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zulässig und fügt sich in den Rahmen der vorhandenen Bebauung gemäß § 34 BauGB ein. Es hält auch die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein. Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist somit gewahrt.

Für das Bauvorhaben können, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, die erforderlichen 5 Stellplätze (2 Wohnungen mit einer Fläche mehr als 40 m² = 2 x 2,25 entspricht 4,5 - aufgerundet 5 Stellplätze) nachgewiesen werden.

Das Wohnhaus befindet sich im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. D-2-7037-0180. Es handelt sich dabei um untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des abgegangenen Schlosses in Affecking, zuvor mittelalterliche Burg, sowie der Kath. Nebenkirche und ehem. Schlosskapelle Hl. Kreuz, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen. Aus diesem Grund ist die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim 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, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO in einem Mischgebiet (MI) 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.

Das Baugrundstück befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals. Aus diesem Grund sind die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Der Stellplatznachweis ist erfüllt da die erforderlichen Stellplätze, entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, nachgewiesen werden können.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 90/1 der Gemarkung Affecking (Gehweg Regensburger Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 8	Vollzug des Baugesetzbuches BauGB; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 "Lohberg I" Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
	Beschluss-Nr. 426
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Innerhalb des Stadtgebietes Kelheim ist aktuell ein großer Bedarf an der Schaffung von Bauplätzen festzustellen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Kelheim die Entwicklung weiteren Baulands, um dem Siedlungsdruck entsprechend zu begegnen.

Beabsichtigt ist dabei eine kleinere Baugebietsentwicklung im Ortsteil Thaldorf im Rahmen einer möglichen Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ für das Grundstück Fl.Nr. 727 der Gemarkung Thaldorf.

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung von Baugrundstücken ermöglicht werden. Vorgesehen ist dabei eine Entwicklung vorrangig für eine flächensparende Einzelhausbebauung. Diese Baugrundstücke werden dann von der Stadt Kelheim ausschließlich mit einer Bauverpflichtung innerhalb 3 Jahren veräußert. Hierdurch wird gewährleistet,

dass die Baugrundstücke schnellst möglich auf den Markt kommen und auch dann unverzüglich baulich genutzt werden. Die verkehrliche Anbindung hat über eine neue Verkehrserschließung aus Richtung Süden zu erfolgen und soll grundsätzlich eine Anbindung und Entwicklung weiter in Richtung Norden beinhalten.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen bei der Stadt Kelheim zwingend notwendig (derzeit liegen ca. 270 schriftliche Anfragen für ein Baugrundstück bei der Stadt Kelheim vor), da im Stadtgebiet kaum Bauland verfügbar ist. Dies betrifft vor allem den Ortsteil Thaldorf, in dem die geplanten Baulandentwicklungen der Bebauungspläne Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ und Nr. 89 „An der Bündelgasse“ aus verschiedenen Gründen nicht mehr umgesetzt werden können und somit keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung bestehen. Die Stadt Kelheim hat aus diesen Gründen bereits das Bebauungsplanverfahren Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ eingestellt, und für den Bebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse“ das Teilaufhebungsverfahren eingeleitet. Das Teilaufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse“, soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ durchgeführt werden.

Sämtliche Kosten für die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden von der Stadt Kelheim getragen.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) festgesetzt.

Das Bauleitplanverfahren wird dabei als Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

Die Entwicklung des Gebietes erfolgt zudem aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB im Regelverfahren.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet das am Ortsausgang von Thaldorf in Richtung Unterwendling nördlich der Hauptstraße liegt, umfasst die Grundstücke Flurnummer 727 sowie Flurnummer 114 Teilfläche der Gemarkung Thaldorf mit einer Gesamtfläche von ca. 7.603 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 727 der Gemarkung Thaldorf;
Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 727 der Gemarkung Thaldorf;
Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 114 der Gemarkung Thaldorf;
Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 727 der Gemarkung Thaldorf.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung von Baugrundstücken ermöglicht werden. Vorgesehen ist dabei eine Entwicklung vorrangig für eine flächensparende Einzelhaus-

bebauung. Diese Baugrundstücke werden dann von der Stadt Kelheim ausschließlich mit einer Bauverpflichtung innerhalb 3 Jahren veräußert. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Baugrundstücke schnellst möglich auf den Markt kommen und auch dann unverzüglich baulich genutzt werden. Die verkehrliche Anbindung hat über eine neue Verkehrserschließung aus Richtung Süden zu erfolgen und soll grundsätzlich eine Anbindung und Entwicklung weiter in Richtung Norden beinhalten.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen bei der Stadt Kelheim zwingend notwendig (derzeit liegen ca. 270 schriftliche Anfragen für ein Baugrundstück bei der Stadt Kelheim vor), da im Stadtgebiet kaum Bauland verfügbar ist. Dies betrifft vor allem den Ortsteil Thaldorf, in dem die geplanten Baulandentwicklungen der Bebauungspläne Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ und Nr. 89 „An der Bündelgasse“ aus verschiedenen Gründen nicht mehr umgesetzt werden können und somit keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung bestehen. Die Stadt Kelheim hat aus diesen Gründen bereits das Bebauungsplanverfahren Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ eingestellt, und für den Bebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse“ das Teilaufhebungsverfahren eingeleitet. Das Teilaufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse“, soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Lohberg 1“ durchgeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ erfolgt dabei gemäß den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren abgewickelt. Die Entwicklung des Gebietes erfolgt dabei aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim im Rahmen der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von der Stadt Kelheim übernommen.

Mit der Planung wurde das Planungsbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut beauftragt.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 89 "An der Bündelgasse Teilaufhebung"; Aufstellungsbeschluss Nr. § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 427

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

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse“ soll in einem Teilbereich aufgehoben werden. Der Teilbereich der aufgehoben werden soll, umfasst im überwiegenden Bereich die seit Jahrzehnten unbebauten Flächen. Diese Flächen werden seit Jahrzehnten von den Grundstückseigentümern nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt. Eine schriftliche Anfrage der Stadt Kelheim im Mai 2021 bei den Grundstückseigentümern über eine Verkaufsbereitschaft als Bauland, ergab so gut wie keine Resonanz. Die Stadt Kelheim erhielt von den angefragten Grundstückseigentümern lediglich 2 negative Rückmeldungen. 3 Grundstückseigentümer gaben gar keine Rückmeldung ab. Deshalb muss davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke auch zukünftig nicht als Bauland zur Verfügung stehen. Diese Flächen, die tatsächlich für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen, werden aber als fiktiv vorhandenes Bauland der Stadt Kelheim von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, bei jeder weiteren Baulandausweisung als vorhandenes Bauland entgegengerechnet und blockieren die Ausweisung neuer Baugebiete.

Die Stadt Kelheim hat jedoch jetzt die Möglichkeit bekommen, eine Grundstücksfläche zu erwerben, auf der ein neues Baugebiet für eine Einzelhausbebauung ausgewiesen werden soll. Die Baugrundstücke sollen dann Bauwilligen mit einer Bauverpflichtung kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Um dieses Baugebiet in Übereinstimmung mit der Regierung von Niederbayern einvernehmlich ausweisen zu können, ist es notwendig den Bebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse“ in einem Teilbereich aufzuheben. Parallel ist der Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim mittels eines Deckblattes zu berichtigen. Der Landschaftsplan muss nicht berichtigt werden.

Die Regierung von Niederbayern, mit der die Stadt Kelheim den Sachverhalt vorab abgeklärt hat, hat der Stadt Kelheim diese Vorgehensweise nahegelegt und empfohlen

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse – Teilaufhebung“.

Der Aufhebungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet das am Ortseingang von Thaldorf südlich der Hauptstraße in Thaldorf liegt umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 101, Fl.Nr. 102 Teilfläche, Fl.Nr. 102/6, Fl.Nr. 102/7, Fl.Nr. 102/8, Fl.Nr. 102/9, Fl.Nr. 103, Fl.Nr. 105 Teilfläche, Fl.Nr. 106 Teilfläche, Fl.Nr. 107, Fl.Nr. 110, Fl.Nr. Fl.Nr. 110/1, und Fl.Nr. 110/3 der Gemarkung Thaldorf mit einer Gesamtfläche von ca. 31.500 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 110, 110/1 und 110/3, der Gemarkung Thaldorf;
- Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 110, 106, 105, 103, und 101 der Gemarkung Thaldorf;
- Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 101 der Gemarkung Thaldorf;
- Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 101, 107, 110 und 110/3 der Gemarkung Thaldorf.

Mit der Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse - Teilaufhebung“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse“ soll in einem Teilbereich durch den Teilaufhebungsbebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse – Teilaufhebung“ aufgehoben werden, da die Flächen seit Jahrzehnten von den Grundstückseigentümern nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden und somit weitere Baugebietsausweisungen im Ortsteil Thaldorf verhindern. Diese Flächen, die tatsächlich für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen, werden aber als fiktiv vorhandenes Bauland der Stadt Kelheim bei jeder weiteren Baulandausweisung als vorhandenes Bauland entgegengerechnet und blockieren die Ausweisung neuer Baugebiete.

Die Stadt Kelheim hat jedoch jetzt die Möglichkeit bekommen, eine Grundstücksfläche zu erwerben, auf der ein neues Baugebiet für eine Einzelhausbebauung ausgewiesen werden soll. Die Baugrundstücke sollen dann Bauwilligen mit einer Bauverpflichtung kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Um dieses Baugebiet in Übereinstimmung mit der Regierung von Niederbayern einvernehmlich ausweisen zu können, ist es notwendig den Bebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse“ in einem Teilbereich aufzuheben. Parallel ist der Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim mittels eines Deckblattes zu berichtigen.

Die Planungskosten sowie sämtliche weiteren Kosten wie z. B. Gutachten, Druck- und Fertigungskosten werden von der Stadt Kelheim getragen.

Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Neidl + Neidl, Dolestraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg, beauftragt.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kelheim
durch Deckblatt Nr. 37 (Thaldorf-Bündelgasse-Teilaufhebung);
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 428

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

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse“ soll in einem Teilbereich aufgehoben werden. Der Teilbereich der aufgehoben werden soll, umfasst im überwiegenden Bereich die seit Jahrzehnten un bebauten Flächen. Diese Flächen werden seit Jahrzehnten von den Grundstückseigentümern nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt. Eine schriftliche Anfrage der Stadt Kelheim im Mai 2021 bei den Grundstückseigentümern über eine Verkaufsbereitschaft als Bauland, ergab so gut wie keine Resonanz. Die Stadt Kelheim erhielt von den angefragten Grundstückseigentümern lediglich 2 negative Rückmeldungen. 3 Grundstückseigentümer gaben gar keine Rückmeldung ab. Deshalb muss davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke auch zukünftig nicht als Bauland zur Verfügung stehen. Diese Flächen, die tatsächlich

für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen, werden aber als fiktiv vorhandenes Bauland der Stadt Kelheim von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, bei jeder weiteren Baulandausweisung als vorhandenes Bauland entgegengerechnet und blockieren die Ausweisung neuer Baugebiete.

Die Stadt Kelheim hat jedoch jetzt die Möglichkeit bekommen, eine Grundstücksfläche zu erwerben, auf der ein neues Baugebiet für eine Einzelhausbebauung ausgewiesen werden soll. Die Baugrundstücke sollen dann Bauwilligen mit einer Bauverpflichtung kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Um dieses Baugebiet in Übereinstimmung mit der Regierung von Niederbayern einvernehmlich ausweisen zu können, ist es notwendig den Bebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse“ in einem Teilbereich aufzuheben. Parallel ist der Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim mittels eines Deckblattes zu berichtigen.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von Flächen für ein allgemeines Wohngebiet in Flächen für die Landwirtschaft geändert werden. Durch die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Planung neuen Wohnraumes an anderen Stellen in Thaldorf geschaffen werden. Die Fortschreibung erfolgt mittels Deckblatt Nr. 37 (Thaldorf – Bündelgasse – Teilaufhebung).

Die Regierung von Niederbayern, mit der die Stadt Kelheim den Sachverhalt vorab abgeklärt hat, hat der Stadt Kelheim diese Vorgehensweise nahegelegt und empfohlen.

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

Die Stadt Kelheim beschließt die Aufstellung des Deckblattes Nr. 37 (Thaldorf – Bündelgasse - Teilaufhebung) zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Aufhebungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet das am Ortseingang von Thaldorf südlich der Hauptstraße in Thaldorf liegt umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 101, Fl.Nr. 102 Teilfläche, Fl.Nr. 102/6, Fl.Nr. 102/7, Fl.Nr. 102/8, Fl.Nr. 102/9, Fl.Nr. 103, Fl.Nr. 105 Teilfläche, Fl.Nr. 106 Teilfläche, Fl.Nr. 107, Fl.Nr. 110, Fl.Nr. Fl.Nr. 110/1, und Fl.Nr. 110/3 der Gemarkung Thaldorf mit einer Gesamtfläche von ca.31.500 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 110, 110/1 und 110/3, der Gemarkung Thaldorf;
- Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 110, 106, 105, 103, und 101 der Gemarkung Thaldorf;
- Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 101 der Gemarkung Thaldorf;
- Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 101, 107, 110 und 110/3 der Gemarkung Thaldorf.

Mit der Änderung der Flächennutzungsplanung durch das Deckblatt Nr. 37 (Thaldorf - Bündelgasse – Teilaufhebung) werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen in einem Teilbereich des Ortsteiles Thaldorf (Bereich des Baugebietes Bündelgasse) geändert werden. Da mehrere Flächen im Bebauungsplangebiet Nr. 89 „An der Bündelgasse“ seit Jahrzehnten von den Grundstückseigentümern nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden und somit weitere Baugebietsausweisungen im Ortsteil Thaldorf verhindern soll der Bebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse“ in einem Teilbereich aufgehoben werden.

Die Stadt Kelheim hat jetzt die Möglichkeit bekommen, eine Grundstücksfläche zu erwerben, auf der ein neues Baugebiet für eine Einzelhausbebauung ausgewiesen werden soll. Die Baugrundstücke sollen dann Bauwilligen mit einer Bauverpflichtung kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Um dieses Baugebiet in Übereinstimmung mit der Regierung von Niederbayern einvernehmlich ausweisen zu können, ist es notwendig den Bebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse“ in einem Teilbereich aufzuheben. Parallel ist der Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim mittels eines Deckblattes zu berichtigen und die als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellten Flächen zurückzunehmen. Die Rücknahme und Änderung in eine Fläche für die Landwirtschaft erfolgt mittels Deckblatt Nr. 37 zum Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim.

Die Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse-Teilaufhebung“ erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Planungskosten, sowie sämtliche weiteren Kosten wie z. B. Gutachten, Druck- und Fertigungskosten werden von der Stadt Kelheim getragen.

Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Neidl + Neidl, Dolestraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg, beauftragt.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verschiedenes -öffentlich:

Straßenbaumaßnahme „Franz-Pfaffenberger-Straße“

Ausschussmitglied Hackelsperger fragte an, ob die Sanierung der Franz-Pfaffenberger-Straße wie geplant heuer noch beendet werden kann. Stadtbaumeister Schmid äußerte, dass er hofft, dass diese Woche noch asphaltiert wird. Nächste Woche haben die Mischanlagen geschlossen.

Ausschussmitglied Hackelsperger regte an, ob es eventuell möglich ist, bei zukünftigen Straßenbaustellen eine bessere Ausleuchtung möglich zu machen. Dies würde der Sicherheit im Straßenverkehr, insbesondere für Schulkinder, dienen. Stadtbaumeister Schmid äußerte, dass es dort wo es möglich sei versucht werde, bei solchen Baustellen wie in der Franz-Pfaffenberger-Straße, wo die komplette Straßenbeleuchtung erneuert wurde, sei es aber nicht möglich.

Grundschule Nord

Ausschussmitglied Hackelsperger fragte an, was es mit dem Umbau der ehemaligen Hausmeisterwohnung in der Grundschule Nord auf sich hat. Er habe hier von Umbaumaßnahmen gehört. Stadtbaumeister Schmid informierte, dass die ehemalige Hausmeisterwohnung derzeit in Räumlichkeiten für die Musikschule umgebaut wird. Dies soll jedoch lediglich ein Provisorium für einen Übergangszeitraum sein. Der Bauantrag hierfür ist bereits vom Landratsamt Kelheim genehmigt.

Ausschussmitglied Hackelsperger war daraufhin sehr ungehalten, dass der Bauausschuss oder der Stadtrat hierüber keine Informationen erhalten habe. Es könne nicht angehen, dass die Stadträte solche Informationen von den Eltern der Kinder erhalten. Insbesondere die Musikschule sei sehr sensibel zu händeln. Er kritisierte, dass dieser schlechte Informationsstil nicht in Ordnung sei.

Zweiter Bürgermeister Diermeier sagte zu, dass er dies an Ersten Bürgermeister Schweiger weitergeben werde, und dieser zum Umbau in der Stadtratssitzung eine entsprechende Information geben werde.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 22.11.2021 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.

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier ging zum nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung über.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier um 18:05 Uhr die 17. Sitzung des Bauausschusses.

Diermeier
Zweiter Bürgermeister

Schnell
Protokollführung