NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 2. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 14.02.2022
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:44 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort:	im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl:	9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian	Erster Bürgermeister	

Ausschussmitglieder

Birkl, Ludwig	Stadtrat	Vertretung für Herrn Andreas Ober
Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	
Müller, Thomas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus	Verwaltungsamtmann

Verwaltung

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

Stadträte (Gäste)

Fischer, Bernhard	Stadtrat

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Ober, Andreas	Stadtrat	Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Tektur - Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 755 der Gemarkung Kapfelberg (Am Stadtfeldweg) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Balkons an ein bestehendes Wohnhaus sowie energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2060 der Gemarkung Kelheim (Georg-Rieger-Straße) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch einer bestehenden Gaube und Errichtung einer neuen Gaube auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1151/13 der Gemarkung Kelheim (Eulenstraße) - ZURÜCKGESTELLT- Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 372/2 der Gemarkung Stausacker (Klosterthalstraße) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 "Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Überschrift
5.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 "Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme
5.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

5.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Wasserrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

5.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

5.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

5.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

5.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

5.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Entscheidung

5.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Entscheidung

5.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Entscheidung

5.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB;
Satzungsbeschluss

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Entscheidung

6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 "Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
b) Billigung für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Überschrift

6.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 "Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Kenntnisnahme

6.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Städtebau

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

6.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

6.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung staatliches Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

6.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Immissionsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

6.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

6.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Naturschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

6.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

6.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

6.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

6.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

6.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) 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

6.13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

6.14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

6.15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme eines Bürgers

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

6.16 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 "Gronsdorf", durch Deckblatt Nr. 19;
Billigung für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 2. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 2. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.
Er informierte, dass der Tagesordnungspunkt 3 nicht behandelt werden kann, da hier noch Abklärungsbedarf besteht. Die restliche öffentliche Tagesordnung kann unverändert abgearbeitet werden. Einwände gegen die Änderung der Tagesordnung wurden nicht erhoben.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:
Erster Bürgermeister Christian Schweiger lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 17.01.2022 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

Die Niederschrift über die vorangegangene Sitzung vom 17.01.2022 war während der gesamten Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Mitglieder ausgelegt. Bis zum Schluss der Sitzung wurden keine Einwendungen gegen die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung erhoben. Sie gilt somit gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V. m. § 27 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020-2026 ebenfalls als genehmigt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1	**Tektur - Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 755 der Gemarkung Kapfelberg (Am Stadtfeldweg)**
	Beschluss-Nr. 9
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Bereits in der Bauausschusssitzung am 10.08.2020 wurde das Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 755 der Gemarkung Kapfelberg erteilt. Die Genehmigung durch das Landratsamt Kelheim als Genehmigungsbehörde folgte am 21.09.2020.
Bei einer Ortsbesichtigung am 23.11.2021 durch den Baukontrolleur des Landratsamtes Kelheim wurde festgestellt, dass von den genehmigten Plänen abgewichen wurde.

Daher hat das LRA Kelheim mit Schreiben vom 24.11.2021 einen Bescheid erlassen, der den Bauherrn verpflichtet die Bauarbeiten zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage sofort einzustellen.
Der Tektur-Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 755 der Gemarkung Kapfelberg (Am Stadtfeldweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 70 „Stadtfeldweg" vom 19.02.1992 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht nun nicht nur der Festsetzung „Baufenster"
(die nord-östliche Ecke der Garage liegt außerhalb des Baufensters) wie bereits im 1. Bauantrag behandelt, sondern auch den Festsetzungen

- **Kniestock**
  lt. BBP ist ein Kniestock von 0,75 m zulässig, geplant ist ein Kniestock von 1,25 m, die zulässige Traufhöhe von 4,50 m wird aber mit 4,20 m nicht überschritten;

- **Traufhöhe Garage**
  lt. BBP ist bei der Garage eine Traufhöhe von 2,75 m zulässig, geplant ist eine Traufhöhe von 3,00 m;

- **Gaubenansichtsfläche**
  lt. BBP ist eine Gaubenansichtsfläche von 1,40 m² zulässig, geplant ist eine Gaube mit einer Ansichtsfläche von 1,90 m²;

des Bebauungsplanes.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim teilweise vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht, Grenzbebauung) 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 mindestens 5,50 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen Stellplätze können vom Bauherrn auf den beiliegenden Plänen nachgewiesen werden.

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 114 (Stadtwegfeld), Fl. Nr. 754 u. 752/13 (Am Stadtwegfeld) der Gemarkung Kapfelberg an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2	**Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Balkons an ein bestehendes Wohnhaus sowie energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2060 der Gemarkung Kelheim (Georg-Rieger-Straße)** Beschluss-Nr. 10 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Balkons an ein bestehendes Wohnhaus sowie die energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2060 der Gemarkung Kelheim (Georg-Rieger-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 68 „Mitterfeld-Kanalstraße" vom 09.06.1989 und dem Deckblatt 01 vom 22.07.1989 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

- **Dachform und -neigung**
  lt. BBP ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38 – 44° auszuführen, geplant ist die Überdachung des Balkons mit einem flachen Pultdach;

Das Baugrundstück befindet sich auf dem obertägig nicht sichtbaren Bodendenkmal mit der Nr. 76750. Es handelt sich hierbei nicht nur um einen Bestattungsplatz der Urnenfelderzeit und der Spätlatènezeit sondern auch um eine Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Spätlatènezeit (keltisches Oppidum Alkimoennis) und des Mittelalters. Daher ist die Untere Denkmalschutzbehörde am Verfahren zu beteiligen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

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

Beschluss:

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

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 Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Kelheim ist am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch die Bauherren die Untere Denkmalschutzbehörde zu kontaktieren da das geplante Bauvorhaben im Bereich des registrierten Bodendenkmals Nr. 76750 liegt.

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 notwendigen Stellplätze können von den Bauherren nachgewiesen werden

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3	**Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch einer bestehenden Gaube und Errichtung einer neuen Gaube auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1151/13 der Gemarkung Kelheim (Eulenstraße) -ZURÜCKGESTELLT-** Zurückgestellt **Zurückgestellt** **Dafür: 0 Dagegen: 0**

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	**Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 372/2 der Gemarkung Stausacker (Klosterthalstraße)**
	Beschluss-Nr. 11
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 8 Dagegen: 1**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 372/2 der Gemarkung Stausacker (Klosterthalstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Das Wohnhaus liegt zum einen im Bereich des Naturschutzgebietes „Weltenburger Enge" (in Kraft seit 01.07.1970) und zum anderen im Kernbereich des Nationalen Naturmonuments „Weltenburger Enge" (in Kraft seit 01.03.2020).
Gemäß § 3 der Landesverordnung über das Naturschutzgebiet „Weltenburger Enge" ist es verboten eine andere als die im § 5 zugelassene wirtschaftliche Nutzung auszuüben. Im vorgenannten Paragraphen ist die Vermietung eines Ferienhauses nicht beinhaltet.
Im § 3 Nr. 9 (Verbote) der Verordnung über das Nationale Naturmonument „Weltenburger Enge" ist geregelt, dass die wirtschaftliche Nutzung des Gebietes verboten und somit die Vermietung eines Ferienhauses nicht zulässig ist.

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

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

- Belange des Naturschutzes beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB);

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt, da durch das Vorhaben öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden.

Die Stadt grenzt nicht an das Baugrundstück an.

Dem Bauwerber wird empfohlen bezüglich des Sachverhaltes das Gespräch mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, zu suchen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 "Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;** **a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB** **b) Satzungsbeschluss** Überschrift **Überschrift** **Dafür: 0 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5.1	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 "Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;** **Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB** Beschluss-Nr. 12 **Kenntnisnahme:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle", Deckblatt Nr. 03 vom 18.10.2021 i. d. F. vom 18.10.2021 mit Begründung vom 18.10.2021 i. d. F. vom 18.10.2021 lag in der Zeit vom 25.11.2021 bis 11.01.2022 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. 9 „Donaumühle", Deckblatt Nr.03 vom

18.10.2021 i. d. F. vom 18.10.2021 mit Begründung vom 18.10.2021 i. d. F. vom 18.10.2021 wurde mit Bekanntmachung vom 12.11.2021 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. 1 BauGB).

Mit Schreiben vom 10.11.2021 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. 9 „Donaumühle", Deckblatt Nr. 03, jeweils eine Ausfertigung der Begründung mit Anlagen und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 12.11.2021 übersandt.

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

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

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Telefonica Germany GmbH & OHG
11. Energienetze Südbayern
12. Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e. V.
13. Handwerkskammer
14. Industrie- und Handelskammer
15. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
16. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
17. Stadtwerke Kelheim
18. Staatliches Bauamt Landshut
19. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
20. Wasserwirtschaftsamt Landshut
21. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
26. Landratsamt Kelheim –Abt. Wasserrecht-
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat

28. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
29. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - staatlich
30. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
31. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
32. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
33. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
34. Regierung von Niederbayern –Gewerbeaufsicht-
35. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bauverwaltung
36. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bautechnik
37. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
38. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
39. Stadt Abensberg
40. Markt Bad Abbach
41. Gemeinde Hausen
42. Gemeinde Ihrlerstein
43. Markt Langquaid
44. Stadt Neustadt
45. Gemeinde Saal
46. Gemeinde Sinzing
47. Markt Painten
48. Stadt Riedenburg
49. Gemeinde Teugn

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:
1. Bayerischer Bauernverband
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Bund Naturschutz
4. Bayerisches Landesamt für Umwelt
5. Deutsche Post AG
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Energienetze Südbayern GmbH
8. Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel
9. Industrie- und Handelskammer
10. Landesbund für Vogelschutz
11. Regionaler Planungsverband Region 11 – Regensburg
12. Stadtwerke Kelheim
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
15. Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsicht
16. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
17. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
18. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
19. Stadt Abensberg
20. Gemeinde Hausen
21. Markt Langquaid
22. Gemeinde Teugn

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme ohne Einwendungen und Hinweise abgegeben:
1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerisches Landesamt für Umwelt
4. Bayernwerk Netz GmbH
5. Telefonica Germany GmbH & OHG

6. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungs-/Bauordnungsrecht
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht – kommunal
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - Staatlich
13. Markt Bad Abbach
14. Gemeinde Ihrlerstein
15. Stadt Neustadt
16. Gemeinde Saal
17. Gemeinde Sinzing
18. Markt Painten
19. Stadt Riedenburg

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme mit Einwendungen und Hinweise abgegeben:
1. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
3. Wasserwirtschaftsamt Landshut
4. Staatliches Bauamt Landshut
5. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung
6. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
7. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
8. Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit hat kein Bürger Planeinsicht genommen. Anregungen wurden von keinem Bürger eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5.2 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz

Beschluss-Nr. 13

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 10.01.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Immissionsschutzes

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

Das immissionsschutztechnische Gutachten der Firma IFB Eigenschenk, Nr. 3201314/2020-2254 vom 19.05.2021 trifft plausible Annahmen, ist nachvollziehbar und kommt zu dem Ergebnis, dass die Werte der TA Lärm für ein MI eingehalten werden. Zwar kommt es zu einem heranrücken einer schutzbedürftigen Wohnbebauung an bestehende Gewerbegebiete, jedoch werden die praktizierten Betriebsabläufe der benachbarten gewerblichen und kommunalen Nutzungen nicht eingeschränkt oder gefährdet.
Problematisch hingegen sind die im Gutachten festgestellten Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Es ist die Verwendung einer lärmschutzorientierten Raumanordnung festzulegen, um weitest möglich zu vermeiden, dass schutzbedürftige Räume an Fassaden mit Überschreitungen entstehen. Zudem ist für unvermeidbare schutzbedürftige Räume an den betroffenen Fassaden zusätzlich zu der bereits festgelegten Lüftung eine Festverglasung vorzuschreiben. Das Vorhandensein anderer Fenster oder einer Lüftungsanlage beseitigt nicht die Immissionsschutzrechtliche Problematik einer Überschreitung der zulässigen Werte, dies kann jedoch durch eine Festverglasung vermieden werden, da dadurch die Fenster nicht länger als Immissionsort gelten.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

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

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

benachbarten gewerblichen und kommunalen Nutzungen nicht eingeschränkt oder gefährdet werden.

Die Fachstelle sieht jedoch die im Gutachten festgestellten Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV als problematisch an und äußert Bedenken. Die Fachstelle fordert, dass die entsprechend betroffenen Fenster nicht nur so ausgestattet werden (z.B. Schallgedämmte Wohnraumlüftung), dass ein Öffnen des Fensters nicht notwendig ist, sondern bereites diese Möglichkeit mittels Festverglasung ausgeschlossen werden soll. Diese Forderung beurteilt die Stadt Kelheim als überzogen und möchte es den vorliegenden Grundstücksbesitzern durchaus ermöglichen, zu öffnende Fenster auch an den Lärm zugeordneten Fassaden der Gebäude zu installieren. Begründet wird dies weiterhin auch damit, dass per Gutachten alle sonstigen notwendigen und erforderlichen Prüfkriterien erfüllt wurden und im Ergebnis mit den im Bebauungsplan getroffenen Aussagen und Festsetzungen, ein verträgliches Maß an Vorgaben und Auflagen getroffen wurden, die rechtlich zulässig entsprechend dem beiliegenden Gutachten abgearbeitet wurden. Darüber hinaus beurteiltet die Stadt Kelheim die Forderung einer entsprechenden Festverglasung als schlichtweg nicht sinnvoll, da hier in den oberen Geschossen weder Putz- und Instandhaltungsarbeiten, noch mögliche Rettungseinsätze sichergestellt sind. Die Stadt Kelheim vertritt hier die Auffassung, dem jeweiligen Bauwerber ein gewisses Maß an Handlungsspielraum zu ermöglichen, mit der durchaus eigenverantwortlich den Anforderungen des Schallschutzes begegnet werden kann.

Im Ergebnis sieht die Stadt Kelheim gemäß den vorgenannten Aussagen sowie den in der Planung getroffenen Auflagen die Anforderungen des Schallschutzes als ausreichend gewürdigt. Weitere Änderungen oder Ergänzungen werden daher nicht für erforderlich erachtet.

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5.3 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Wasserrecht

Beschluss-Nr. 14

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 10.01.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Wasserrechts

Die Ausführungen der Wasserrechtsbehörde in der Stellungnahme vom 24.06.2021 bzgl. der Anwendbarkeit von § 78 WHG auf die vorliegende Überplanung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 03 gilt für die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB übermittelte Planung entsprechend.

Die Festsetzungen in Ziff. 4 Satz 5 des Bebauungsplanes sollten sich auch auf den Bereich nördlich der Regensburger Straße zu erstrecken.

Im Übrigen ist zu den wasserwirtschaftlichen Belangen das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

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 verweist auf die Aussagen der Stellungnahme welche im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB übermittelt wurde. Darin wird darauf verwiesen, dass die Planung gemäß Einschätzung der Fachstelle nicht unter das Verbot gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1, 8 WHG fällt, sondern den Bestimmungen des § 78 Abs. 3, 8 und § 78 b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WHG unterliegt, die die Stadt in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen hat. Somit hat die Kommune bei der Änderung von Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes sowie die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies muss auch bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten erfolgen, so dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Aufgrund des umfassenden Abstimmungsprozesses sowie auf Grundlage der Berechnungsergebnisse des IB Ferstl und der vollumfassenden Einarbeitung der daraus resultierenden Ergebnisse zum Retentionsraumverlust sowie der Dokumentation sämtlicher Hinweise zum Hochwasserrisiko in die Verfahrensunterlagen geht die Stadt davon aus, die Belange des Wasserrechts auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend abgearbeitet und dokumentiert zu haben.

Aufgrund des Hinweises der Fachstelle wird der Satz 5 der Festsetzungen durch Text der Ziffer 4 wie folgt geändert. Das Wort südlich wird gestrichen. Die neue Formulierung des Satzes 5 lautet: „Ausnahme hiervon bildet jedoch das MI-4a im Bereich nördlich der Regensburger Straße.“

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle, dass das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange zu den wasserwirtschaftlichen Belangen zu beteiligen ist wird festgestellt, dass das Wasserwirtschaftsamt Landshut natürlich im Verfahren beteiligt wurde und eine eigene Stellungnahme abgegeben hat. Diese wird in einem eigenen Abwägungsbeschluss ausreichend gewürdigt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Beschluss-Nr. 15

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.12.2021 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir halten grundsätzlich an unserer Stellungnahme vom 29.06.2021 zum Vorentwurf des Bebauungsplans fest. Folgende Ergänzungen sind angezeigt:

1. Zu Festsetzung Nr. 4
Es müsste „nördlich der Regensburger Straße" heißen.

2. Wild abfließendes Wasser
Laut Sitzungsbuchauszug und dem zitierten, in Aufstellung befindlichen Sturzflutrisikomanagementkonzept ist die Fl.Nr. 987 von wild abfließendem Wasser betroffen.

Wir empfehlen weiterhin konkrete Festsetzungen, wie in unserer Stellungnahme vom 29.06.2021 aufgeführt. Wir schlagen in Ergänzung die Festsetzung von freizuhaltenden Abflussmulden vor.

Es sollten die erforderlichen Festsetzungen getroffen werden, um bei einer Bebauung der Fl.Nr. 987 einen schadlosen Wasserabfluss sicherzustellen und nachteilige Veränderungen für die Nachbarschaft zu verhindern. Auf die Vorgaben des § 37 WHG weisen wir hin.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

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

Zu 1.
Aufgrund des Hinweises der Fachstelle wird der Satz 5 der Festsetzungen durch Text der Ziffer 4 wie folgt geändert. Das Wort südlich wird gestrichen. Die neue Formulierung des Satzes 5 lautet: „Ausnahme hiervon bildet jedoch das MI-4a im Bereich nördlich der Regensburger Straße."

Zu 2.
Die Anmerkungen der Fachstelle beziehen sich auf den Schutz vor wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen sowie darauf, dass der Fachstelle keine Kenntnisse zur Gefährdung des Plangebietes vorliegen und der Kommune ein in Aufstellung befindliches Sturzflutrisikomanagement vorliegt. Eben dieses wird als Grundlage für die nachfolgenden Aussagen herangezogen. Die vorliegenden Aufzeichnungen zeigen keine Gefahr der bestehenden Siedlungsstrukur. Es zeigt sich, dass sich das Niederschlagswasser weiter südlich liegend sowie im Bereich der Anbindung Hohenpfahlweg und Affeckinger Straße sammelt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Flurnummer 987 betroffen, welche ja aktuell noch als Brachfläche mit Böschungsflächen verzeichnet ist. Diese wird nun ja entsprechend unter Berücksichtigung aller fachlichen Vorgaben vollständig nachverdichtet, so dass auch hier keine Gefährdung zu erwarten ist. Ein entsprechender Bauantrag der ein eigenes Entwässerungskonzept für das Bauvorhaben enthält, ist bereits eingereicht. Ein Ausschnitt des Sturzflutrisikomanagements ist in der Begründung unter Ziffer 4.5 Wasserhaushalt mit entsprechender redaktioneller Ausführung ergänzt.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5.5 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut

Beschluss-Nr. 16

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 06.12.2021 wurde vom Staatlichen Bauamt Landshut zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

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

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

-keine-

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

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

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

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

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

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

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

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

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

Erschließung

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

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

Neuanbindung

Mit den Anschlüssen des Mischgebietes 2 an die im Betreff genannte Straße bei Abschnitt 1040 von Station 0,274 bis 0,410 über die Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit den neuen Anbindungen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG). Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z. B. Fußgängerquerungen).

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

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

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

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den dort größtvorkommenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020“ ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BauGB).

Sichtflächen

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

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

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnfläche erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie

Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

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

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

Geh- und Radwege

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

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

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

Zu 2.1 Grundsätzliche Stellungnahme
Die Fachstelle bestätigt, dass gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung keine Einwände bestehen, wenn die unter 2.2. ff genannten Punkte beachtet werden.

Zu 2.2 Ziele der Raumordnung und Landschaftsplanung
Hier sind keine Ausführungen erforderlich.

Zu 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

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

Zu 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

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

Erschließung

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

Neuanbindung

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

Sichtflächen

Die Hinweise und Informationen hinsichtlich der Sichtflächen ergehen zur Kenntnis. Die Sichtflächen wurden im Bereich geplanter Zufahrten, besser gesagt geplanter Ausfahrten, bereits in der Plandarstellung ergänzt und der seitens der Fachstelle vorgeschlagene Text wurde unter der Festsetzung durch Planzeichen „Sichtfelder" aufgenommen:

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

Geh- und Radwege

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

Zu 2.5 Sonstige Informationen und Empfehlungen

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5.6	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung** Beschluss-Nr. 17 **<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0**

<u>Sachverhalt:</u>

Mit Schreiben vom 07.01.2022 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Hierzu hat die Höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 16.06.2021 Stellung genommen und dabei einerseits die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche begrüßt, andererseits auf die Lage im Überschwemmungsgebiet der Donau verwiesen. Die Stadt Kelheim führt im Rahmen der Abwägung eine ausführliche Prüfung und Abarbeitung der wasserwirtschaftlichen Belange aus.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben weiterhin nicht entgegen, solange die Belange des Wasserwirtschaftsamtes auch zukünftig in besonderem Maße berücksichtigt werden.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleiplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen" vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

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

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

Die Fachstelle sagt aus, dass die Stadt Kelheim im Rahmen der Abwägung eine ausführliche Prüfung und Abarbeitung der wasserwirtschaftlichen Belange in Bezug auf die Lage im Überschwemmungsgebet durchgeführt hat. Die Berechnungen des Ingenieurbüro Ferstl zum Thema Lage im Überschwemmungsgebiet bzw. Retentionsraumberechnung wurden ja bereits Bestandteil der Verfahrensunterlagen des Entwurfs.

Die Belange der Wasserwirtschaftsverwaltung werden selbstverständlich auch zukünftig in besonderem Maße berücksichtigt. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut sowie das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, haben im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergänzende Stellungnahmen abgegeben, die beachtet und pflichtgemäß im Rahmen der Abwägung in eigenen Abwägungsbeschlüssen behandelt werden.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zur Übersendung einer Endfertigung des Bauleiplanes in Papier und in digitaler Form nach Inkrafttreten, mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums, wird ausgeführt, dass dies selbstverständlich durch die Stadt Kelheim erfolgen wird.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5.7 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Beschluss-Nr. 18

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.12.2021 wurde von der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange erneut im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Zwischenzeitlich gegebenenfalls übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Seither ergaben sich für uns keine neuen Erkenntnisse.

Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

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 wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. In der damals abgegebenen Stellungnahme vom 31.05.2021 bestätigte die Fachstelle bereits, dass ihr keine Informationen vorliegen, die gegen die Planung sprechen und dass von ihr selbst keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet sind, die für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Die Fachstelle bestätigt dies in ihrer aktuell abgegebenen Stellungnahme erneut, so dass sich für die Stadt Kelheim weder neue Erkenntnisse noch weiterer Handlungsbedarf bezüglich dieses Belanges ergeben.

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5.8 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

Beschluss-Nr. 19

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.11.2021 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Falls für die geplanten Gebäude zusätzliche Kanalhausanschlüsse verlegt werden müssen, sind diese beim Abwasserzweckverband Kelheim zu beantragen und dann im Zuge der Straßenbauarbeiten in der Regensburger Straße (Frühjahr 2022) zu verlegen."

Beschluss:

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

Der Hinweis der Fachstelle wird zur Kenntnis genommen und an die der Stadt Kelheim aktuell bekannten Bauherren die derzeit eine Bebauung planen, mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

Die tatsächliche Beantragung des Kanalanschlusses liegt dann ausschließlich im Verantwortungsbereich des jeweiligen Bauherrn.

Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 5.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

Beschluss-Nr. 20

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 30.11.2021 wurde von der Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch Deckblatt Nr. 3 werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Zu nachfolgenden Punkten wird wie folgt Stellung genommen:

Querungshilfe

Querungsanlagen für den Fußgängerverkehr sollen grundsätzlich nicht vom Knotenpunktbereich abgerückt werden.
Im Knotenpunktbereich (Kreisverkehr St 223/ST2230/Maximiliansbrücke/Donaupark) befindet sich bereits eine Querungshilfe, die nur ca. 300 Meter von der geplanten Querungshilfe entfernt ist. In der Regensburger Straße gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 Km/h. Wie hinreichend bekannt ist, wird aber in der Regensburger Straße die zulässige Höchstgeschwindigkeit von Verkehrsteilnehmer überwiegend nicht eingehalten, sondern zum Teil deutlich überschritten.
Die bauliche Gegebenheit (gerader Straßenverlauf, breite Straße usw.) haben bisher schon dazu beigetragen und werden auch zukünftig dazu beitragen, dass ein bestimmter Teil der Verkehrsteilnehmer sich nicht an die zulässige Geschwindigkeit hält.
Vor geraumer Zeit wurde bereits festgestellt, dass Fußgängerinnen und Fußgänger zu über 80 % beim Queren der Straße verunglücken und das nicht weil sie sich fehl verhalten, sondern aufgrund falscher Abbiegemanöver oder überhöhter Geschwindigkeit von Autofahrern.
Das Unfallrisiko ist deshalb bei einer Straße wie der Regensburger Straße, bei der oftmals mit überhöhter Geschwindigkeit gefahren wird, entsprechend hoch und darf nicht unterschätzt werden. Es wäre deshalb durchaus angebracht, die Vor- und Nachteile einer Querungshilfe an dieser Stelle in der Regensburger Straße nochmals abzuwägen.
Sollte man zu dem Ergebnis kommen, dass eine Querungshilfe errichtet werden soll, wäre es sinnvoll die Verkehrsteilnehmer durch entsprechende Maßnahmen (z. B. zusätzliche Beleuchtung) auf die Querungshilfe aufmerksam zu machen.

Ein- und Ausfahrten aus den Grundstücken

Die Einfahrten zu den Grundstücken muss zügig (womöglich in einem Zug) durchführbar sein. Durch die Bebauung darf die Ein-, bzw. Ausfahrt nicht beeinträchtigt werden. Die Einhaltung der erforderlichen Sichtdreiecke muss gewährleistet sein.
Bepflanzungen sind so zu gestalten, dass dadurch keine Beeinträchtigungen der Sicht hervorgerufen wird.
Diesbezüglich sollte die Bepflanzung z. B. regelmäßig entsprechend zurückgeschnitten werden. Sollten Tore, Absperrungen udg. angebracht werden, sind diese so zu gestalten, dass sie beim Öffnen nicht dazu führen, dass die einfahrenden Fahrzeuge bis zur vollständigen Öffnung des Tores oder der Absperrung auf der Regensburger Straße stehen und dadurch ein Rückstau auf der Regensburger Straße entsteht und womöglich auch Fußgänger und Radfahrer beeinträchtigt oder sogar gefährdet werden.

Parken

Parkmöglichkeiten sowohl für die Anwohner als auch Besucher müssen im Grundstück, Gelände ausreichend vorhanden sein. Die Parkmöglichkeiten müssen so gestaltet sein, dass diese jederzeit benutzbar sind. Die Parkflächen dürfen nicht durch Gegenstände udg. zugestellt werden, so dass deswegen Fahrzeuge auf der Regensburger Straße abgestellt werden.

Ver-/Entsorgung

Es muss jederzeit gewährleistet sein, dass die Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück, Gelände wahrgenommen werden kann.
Die Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsunternehmen sollen während der Ausübung ihrer Tätigkeit nicht auf der Regensburger Straße bzw. dem dortigen Fuß- oder Radweg stehen.
Durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge darf auf der Regensburger Straße weder ein Rückstau noch eine Beeinträchtigung des Fußgänger-, und sonstigen Verkehrs entstehen.

Rettungswege

Die Rettungswege sind so herzustellen, dass diese jederzeit problemlos (auch mit Großfahrzeugen) befahren werden können. Die Befahrbarkeit muss auch bei Nässe, Schnee usw. gegeben sein. Es muss gesichert sein, dass die Zufahrt zu den Gebäuden nicht durch Kraftfahrzeuge zugeparkt wird oder durch Gegenstände verstellt wird.
Insbesondere die Aufstellfläche für die Drehleiter der Feuerwehr müssen jederzeit verfügbar sein. Die Fahrbahn der Zufahrten muss so breit sein, dass eine vollständige (maximale) Abstützung der Drehleiter der Feuerwehr möglich ist. Die Abstützung der Drehleiter der Feuerwehr muss immer auf der befestigten Fahrbahndecke durchführbar sein. Die Aufstellflächen für die Drehleiter sollten gekennzeichnet werden und wenn möglich mit Sperrpfosten abgesperrt werden.
Die Bepflanzung mit Sträuchern, Bäume usw. muss so gestaltet sein, dass dadurch das vollständige Drehen, Heben und Senken, sowie das Ein- und Ausfahren des Leiteraufbaues nicht beeinträchtigt wird."

Beschluss:

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

Die Fachstelle stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass gegen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben werden.

Zu den von der Fachstelle geäußerten Aussagen wird im Rahmen der pflichtgemäßen Abwägung wie folgt Stellung genommen.

Zu Querungshilfe:

Die Aussagen zur geplanten Querungshilfe werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planung der vorliegenden Querungshilfe wurde sehr wohl eine ausführliche Abwägung der Vor- und Nachteile einer Querungshilfe vorgenommen. Nach der Entscheidung hierfür, wurde diese Querungshilfe im Rahmen der Sanierungsplanung der Regensburger Straße von Anfang an mit in die Planung aufgenommen und zwischen dem Staatlichen Bauamt Landshut als Baulastträger der Regensburger Straße und der Stadt Kelheim als Baulastträger des Geh- und Radweges laufend sowie mit den Ingenieurbüros IB Ferstl ingenieurgesellschaft mbH uns KomPlan abgestimmt. Diese Querungshilfe wurde von beiden Straßenbaulastträgern und damit verantwortlichen Stellen für die Sicherheit des Straßenverkehrs aus mehreren Gründen geplant und wird auch wie in den Planunterlagen ersichtlich gebaut. Die hierfür notwendigen Ausführungsplanungen und Grunderwerbe sind bereits abgeschlossen.

Einer der Hauptgründe die zur Entscheidung für eine Querungshilfe an dieser Stelle geführt hat ist, dass Radfahrer die den Radweg an der Regensburger Straße stadteinwärts befahren und die in den auf dem Grundstück Fl.Nr. 987 und 989/2 geplanten Mehrfamilienhäusern (dies werden aufgrund der hohen Anzahl von dort geplanten Wohnungen eine beträchtliche Zahl von Bewohnern sein) wohnen, sicher mit dem Fahrrad die Straße zu Ihren Wohnungen überqueren können. Ein weiterer Aspekt für die Querungshilfe war die Schaffung einer baulichen Unterbrechung des ungestörten Geradeauslaufes der Regensburger Straße, um die Autofahrer zu einer Verringerung der Geschwindigkeit zu zwingen.

Eine wie von der Fachstelle angesprochene Beleuchtung der Querungshilfe wird selbstverständlich ausgeführt.

Zu Ein- und Ausfahrt aus den Grundstücken:

Die Einfahrt zu den Grundstücken ist auf Grund der Planung der Zufahrten jederzeit zügig möglich. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind in den Bebauungs- und Grünordnungsplan eingearbeitet und sind von den Bauherren zu beachten. Weiterhin ist in den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (siehe Festsetzungen durch Planzeichen) genau geregelt was im Bereich der Sichtfelder bezüglich einer Bepflanzung oder einer anderen Sichtbehinderung zu beachten bzw. verboten ist. Die Zufahrten zu Grundstücken sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan so festgesetzt, dass ausreichend Stauraum auf dem Grundstück vorgehalten werden muss, damit beim Einfahren in das Grundstück oder eine Tiefgarage kein Rückstau auf die Regensburger Straße erfolgt.

Zu Parken:

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 9 „Donaumühle" Deckblatt Nr. 03, sind auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkflächen und Stellplätze für Anwohner und Besucher ausgewiesen. Die Anzahl richtet sich nach den Vorschriften der städtischen Stellplatzsatzung. Diese Stellplätze müssen von den jeweiligen Bauherren auch entsprechend errichtet werden. Die Überwachung der Errichtung obliegt der Bauaufsichtsbehörde Landratsamt Kelheim. Die Sicherstellung der dauernden Nutzbarkeit obliegt jedoch nicht der Stadt Kelheim im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, sondern dem jeweiligen Grundstückseigentümer im Rahmen seiner Verpflichtungen zur Umsetzung der baurechtlichen Genehmigung. Nichtsdestotrotz wird die Stadt Kelheim die Umsetzung der von ihr beschlossenen Stellplatzsatzung und des Bebauungs-und Grünordnungsplanes bezüglich der Stellplätze zusätzlich überwachen.

Zu Ver-/Entsorgung:

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist durch die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ausreichend gewährleistet. Mit einer Beeinträchtigung des Straßenverkehrs ist nicht zu rechnen.

Zu Rettungswege:

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 9 „Donaumühle" Deckblatt Nr. 03 wird unter Ziffer 9 umfassend auf das Thema Brandschutz eingegangen. Die Anmerkungen der Fachstelle werden jedoch mit den bereits getroffenen Formulierungen abgeglichen und gegebenenfalls redaktionell angepasst.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5.10 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Beschluss-Nr. 21

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 04.01.2022 wurde von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.11.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, und nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH

- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Freundliche Grüße“

Beschluss:

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

Die Fachstelle teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Planbereich befinden und diese im Rahmen der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, und nicht überbaut bzw. vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Die von der Fachstelle vorgebrachten Ausführungen werden von der Stadt Kelheim zur Kenntnis genommen, haben aber auf das Bauleitplanverfahren keine direkten Auswirkungen

Weiterhin sind auch von der Stadt Kelheim keine Erschließungsmaßnahmen oder städtebauliche Sanierungsmaßnahmen geplant, die Auswirkungen auf die Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH haben könnten. Lediglich die Straßensanierungsmaßnahme der Regensburger Straße könnte Auswirkungen auf die Telekommunikationsanlagen haben. Aus diesem Grund werden die Hinweise an das staatliche Bauamt Landshut und an das Tiefbauamt der Stadt Kelheim weitergeleitet.

Die von der Fachstelle angesprochenen Maßnahmen können außerdem bei Bauvorhaben von privaten Bauherren eine Rolle spielen und müssen von diesen in eigener Verantwortung beachtet werden.

Aus diesem Grund wird in der Begründung unter Ziffer 8.5 der seitens der Fachstelle beigelegte Lageplanausschnitt sowie folgender Text aufgenommen:

„Vodafone Kabel Deutschland GmbH"

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, und nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können."

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle" durch Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB; Satzungsbeschluss

Beschluss-Nr. 22

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 10.08.2020 mit Beschluss Nr. 241 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle", Deckblatt Nr. 03, beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 9 „Donaumühle" mit Deckblatt Nr. 03 zu ändern am 18.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Donaumühle", Deckblatt Nr. 03, in der Fassung vom 12.04.2021 nebst Begründung in der Fassung vom 12.04.2021, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 12.04.2021 mit Beschluss Nr. 167 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. 9 „Donaumühle", Deckblatt Nr. 03 nebst Begründung und Anlagen erfolgte in der Zeit von 26.05.2021 bis einschließlich 29.06.2021. Mit Bekanntmachung vom 07.05.2021 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 03.05.2021 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 18.10.2021 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. 9 „Donaumühle", Deckblatt Nr. 03, in der Fassung vom 18.10.2021 nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 18.10.2021 vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 18.10.2021 mit Beschluss Nr. 390 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. 9 „Donaumühle", Deckblatt Nr. 03, nebst Begründung und Anlagen erfolgte in der Zeit von 25.11.2021 bis einschließlich 11.01.2022.

Mit Bekanntmachung vom 12.11.2021 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 10.11.2021 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 14.02.2022 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 der 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-I) 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 Gesetztes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) 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 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.06.2021 (BGBl I 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 9 „Donaumühle Deckblatt Nr. 03" nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge vom 14.02.2022 als

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 9 „Donaumühle Deckblatt Nr. 03" 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 sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 14.02.2022.

§ 2

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 9 „Donaumühle Deckblatt Nr. 03" nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 14.02.2022 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 "Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;** **a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB** **b) Billigung für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB** Überschrift **Überschrift** **Dafür: 0 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6.1	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 "Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;** **Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB** Beschluss-Nr. 23 **Kenntnisnahme:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf", Deckblatt Nr. 09, vom 13.09.2021 mit Begründung vom 13.09.2021 lag in der Zeit vom 16.12.2021 bis 25.01.2022 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. 19 „Gronsdorf", Deckblatt Nr. 09, vom

13.09.2021 mit Begründung vom 13.09.2021 wurde mit Bekanntmachung vom 12.11.2021 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 23.11.2021 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. 19 „Gronsdorf", Deckblatt Nr. 09, jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 12.11.2021 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf", Deckblatt Nr. 09, erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.

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. 2 BauGB beteiligt:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk AG
10. Telefonica Germany GmbH & OHG
11. Energienetze Südbayern
12. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
14. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
15. Stadtwerke Kelheim
16. Wasserwirtschaftsamt Landshut
17. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht-
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Staatliches Abfallrecht
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Kommunales Abfallrecht
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
28. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
29. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung

30. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bautechnik
31. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
32. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
33. Stadt Abensberg
34. Markt Bad Abbach
35. Gemeinde Hausen
36. Gemeinde Ihrlerstein
37. Markt Langquaid
38. Stadt Neustadt a. d. Donau
39. Gemeinde Saal a. d. Donau
40. Gemeinde Sinzing
41. Markt Painten
42. Stadt Riedenburg
43. Gemeinde Teugn

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:
1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerischer Bauernverband
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
5. Deutsche Post AG
6. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
7. Landesbund für Vogelschutz
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
11. Stadt Kelheim - Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
12. Stadt Kelheim - Fachbereich Finanzen
13. Stadt Abensberg
14. Gemeinde Hausen
15. Markt Langquaid
16. Gemeinde Teugn

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme ohne Einwendungen und Hinweise abgegeben:
1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Bayernwerk Netz GmbH
3. Telefonica Germany GmbH & OHG
4. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
7. Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
8. Markt Bad Abbach
9. Gemeinde Ihrlerstein
10. Stadt Neustadt a. d. Donau
11. Gemeinde Saal a. d. Donau
12. Gemeinde Sinzing
13. Markt Painten
14. Stadt Riedenburg

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme mit Einwendungen und Hinweise abgegeben:
1. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht

3. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht – staatlich
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz
7. Wasserwirtschaftsamt Landshut
8. Regierung von Niederbayern
9. Stadtwerke Kelheim
10. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
11. Bayerisches Landesamt für Umwelt
12. Deutsche Telekom GmbH
13. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben in der Stadt Kelheim keine Bürger Planeinsicht genommen. Anregungen und Bedenken wurden von einem Bürger eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6.2 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Städtebau

Beschluss-Nr. 24

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.01.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Städtebaus
Aus Sicht des Sachgebietes 42 –Fachbereich Städtebau- bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der geplanten Bebauungsplanänderung. Folgende Sachverhalte sollten im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Zu den Festsetzungen durch Planzeichen
Geltungsbereich
Die Deckblattänderung ist ein wichtiger Beitrag zur Anpassung älterer Bebauungspläne an aktuelle Anforderungen des Städtebaus.
Aus Sicht des Städtebaus sind die östlich angrenzenden noch nicht bebauten Grundstücksbereiche in den Umgriff des Deckblatts mit aufzunehmen.

Zahl der Vollgeschosse
Innerhalb von Bauräumen werden zum Teil unterschiedliche Geschossigkeiten festgesetzt. Es ist erkennbar, dass mit der Festsetzung hangseitig eine geringere Zahl der Vollgeschosse für zulässig erklärt werden soll.
Die Differenzierung kann nicht mit der Firstrichtungslinie festgesetzt werden. Die Festsetzung muss mit der planlichen Festsetzung „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen" erfolgen. Eine Änderung der planlichen Darstellung ist zwingend erforderlich.

Zu den textlichen Festsetzungen
Zu Nr. 2.2 bzw. 2.2.2
Unter Nr. 2.2 wird Bezug auf den möglichen Dachgeschossausbau genommen. Nr. 2.2.2 legt die Bauweise mit einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss (E+I) bzw. zwei Obergeschossen (E+II) fest. Eine Aussage zum möglichen Dachgeschossausbau ist nicht enthalten.
Nach den Festsetzungen ist eine Bauweise mit Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) zulässig. Daraus resultierend könnte eine städtebaulich nicht verträgliche Entwicklung entstehen. Die Festsetzungen sind zu konkretisieren.

Zu Nr. 7.3 Einfriedungen und Sichtschutz
Einfriedungen sind bis zu 2 m Höhe ab fertigem Gelände zulässig. Daraus resultierend kann an der Grenze zum Nachbarn eine Stützwand mit 2 m Höhe und darauf eine 2 m hohe Einfriedung errichtet werden. Die Festsetzung ist aus städtebaulicher Sicht zu korrigieren.

Zu Nr. 7.4.1 Abgrabungen, Aufschüttungen
Die Zulassung von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis zu 3 m auf den gesamten Grundstücksflächen widerspricht dem städtebaulichen Grundsatz zur Erhaltung der natürlichen Topographie.

Zu Nr. 7.4.2 Stützmauern
Die Zulassung von Stützmauern an der Grundstücksgrenze zu privaten Grundstücksflächen, das zeigt die Erfahrung der letzten Jahre, führt zu Nachbarschaftsstreitigkeiten. Daneben wäre die Abstandsflächenthematik (Nr. 7.3 bis zu 4 m) in der Begründung zum Bebauungsplan zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus ihrer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der geplanten Bebauungsplanänderung bestehen. Sie bittet aber darum, die in der Stellungnahme aufgeführten Sachverhalte im weiteren Verfahren nochmals zu prüfen und ggfs. zu berücksichtigen.

Um den Anforderungen des Städtebaus in vorliegender Situation gerecht zu werden, hat diesbezüglich eine nochmalige Ortsteinsicht stattgefunden, bei der die exponierte Lage des Gebietes, die topographischen Gegebenheiten sowie die in der bisherigen Planung vorgesehenen Entwicklungen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nochmals abgeglichen wurden.
Im Ergebnis kommt die Stadt Kelheim nach abschließender Prüfung sowie entsprechender Vorabstimmung mit dem Landratsamt Kelheim aus fachlichen Gesichtspunkten zu dem Entschluss, die bauliche Entwicklung aller Wohngebäude, auch für die Zukunft weiterhin für eine max. 2-geschossige Bebauung (2-VG) auszurichten und somit die bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes aufrechtzuerhalten.
Um in Bezug auf die Höhenentwicklung jedoch aussagekräftige sowie notwendige Regelungen zu treffen, werden die zulässige Bauweise sowie die damit verbundenen Wandhöhen, jeweils für eine talseitige sowie bergseitige Entwicklung neu definiert und entsprechend verbindlich als Obergrenzen festgesetzt.

Im Einzelnen ergeben sich daher folgende Anpassungen im Bebauungsplan:
<u>Zum Geltungsbereich</u>
Eine Erweiterung des Geltungsbereiches kann aus Gründen fehlender Grundstücksverfügbarkeit sowie fehlender Kenntnisse im Hinblick einer zukünftigen Entwicklung nicht erfolgen. Dies wurde von der Stadt Kelheim bereits im Vorfeld geprüft. Der Geltungsbereich bleibt aus diesen Gründen wie bisher bestehen.

<u>Zu Zahl der Vollgeschosse</u>
Eine Zahl der Vollgeschosse wird im Änderungsbereich im weiteren Verfahren ausschließlich für Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen definiert und gleicht sich daher an die Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an.
Die Höhenentwicklung aller sonstigen baulichen Anlagen erfolgt dann über die Definition der Wandhöhe.
Im Weiteren werden im Deckblatt die zulässige Bauweise definiert und somit verbindliche Angaben im Hinblick der zulässigen Gestaltung der Gebäude getroffen.

Im Ergebnis wird hierdurch eine verträgliche Entwicklung am Standort sichergestellt, die auch die bisherige Bestandssituation sowie die nachbarrechtlichen Anforderungen voll umfänglich würdigt. Der Zielsetzung einer angemessenen Nachverdichtung kann gleichzeitig noch entsprochen werden.

<u>Zu Einfriedungen und Sichtschutz</u>
Die Festsetzungen zu Einfriedungen und zum Sichtschutz werden dahingehend angepasst, dass diese zukünftig ab natürlichen Gelände zu messen sind.

<u>Zu Abgrabungen und Aufschüttungen</u>
Im weiteren Verfahren werden die Festsetzungen zur Wahrung der natürlichen Gegebenheiten im gesamten Gebiet abhängig der jeweiligen Lage wie folgt geändert:

Parzellen 37, 37a, 37b:	Abgrabungen bis max. 2,50 m und Aufschüttungen bis max.1,50 m
Parzellen 38, 39:	Abgrabungen bis max. 3,00 m und Aufschüttungen bis max.1,50 m
Parzelle 45:	Abgrabungen bis max. 1,50 m und Aufschüttungen bis max.1,00 m

Zu Stützmauern
Die Definition der Stützmauern wird nun erforderlichenfalls auf bis zu 2,50 m erhöht, jeweils zu messen ab natürlichem Gelände. Darüber hinaus werden aufgrund der Steilhanglage dieses Standortes, Absturzsicherung auf den Stützmauern mit bis zu 0,90 m für zulässig erklärt.
Nur hierdurch kann den speziellen Anforderungen am Standort aus Sicherheitsgründen begegnet werden.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6.3 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht

Beschluss-Nr. 25

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.01.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Bauplanungsrechts
Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung und Regionalplanung – bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.

Anmerkung: Unklar sind die Festsetzungen bezüglich der Abstandsflächen. Im Bebauungsplan (Ziffer 4.2) wird die Anwendung des Artikel 6 BayBO für alle baulichen Anlagen, d. h. auch für Einfriedungen und Stützmauern, festgesetzt. Dies bedeutet, dass vom natürlichen Gelände die Höhe berechnet wird. Unklar ist, wenn die Festsetzungen und in der Begründung vom bestehenden oder vorhandenem Gelände gesprochen wird, welches Gelände gemeint ist. Dies sollte klargestellt werden.
Bei den Ziffern Einfriedungen (Ziffer 7.3) wird offensichtlich von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abgewichen. Dies sollte in der Festsetzung auch entsprechend formuliert werden

und in der Begründung städtebaulich unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange abgearbeitet werden.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

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

Die Fachstelle bestätigt, dass von ihrer Seite aus bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Sie weist jedoch in Ihrer Anmerkung auf Widersprüche bezüglich der Festsetzung der Abstandsflächen im Bebauungs- und Grünordnungsplan hin.

Hierzu führt die Stadt Kelheim folgendes aus:
Grundsätzlich hält die Stadt Kelheim an der Anwendung des Abstandsflächenrechts gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) fest. Somit können die Hauptnutzungszwecke der Wohngebäude nur in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Dies trägt im Ergebnis zur Wahrung der örtlichen Baustruktur bei und ist städtebaulich als zwingend notwendig zu beurteilen.
Nebenanlagen für Grenzgaragen, Carports an Grundstücksgrenzen, Nebengebäuden sowie sonstigen baulichen Anlagen in Form von Einfriedungen und Stützmauern, dürfen hingegen abweichend zum Abstandsflächenrecht der BayBO in der festgesetzten Form gemäß Festsetzungen sowie Planzeichnung errichtet werden.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6.4 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung staatliches Abfallrecht

Beschluss-Nr. 26

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.01.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung staatliches Abfallrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des staatlichen Abfallrechts
Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, keine Altlastenflächen, Altlast bekannt.
Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

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 ihr im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine Altlastenflächen, Altlast bekannt sind.
Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zu schädlichen Bodenverunreinigungen wird von Seiten der Stadt Kelheim festgestellt, dass im Bebauungsplan unter den Hinweisen durch Text Nr. 4 „Altlasten", hierauf und auf die Meldepflicht beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht bereits ausdrücklich hingewiesen wird, so dass bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres durch die Stadt Kelheim zu veranlassen ist.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6.5 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Immissionsschutz

Beschluss-Nr. 27

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.01.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Immissionsschutzes
Durch Deckblatt Nr. 09 soll der Bebauungsplan Gronsdorf aktualisiert werden und eine Nachverdichtung ermöglichen.

In dem Gebiet ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Landwirtschaft oder Gewerbelärm zu rechnen. Gemäß einer überschlägigen Berechnung des Verkehrslärms werden die zulässigen Werte der 16. BImSchV entlang der Baulinie, die der St2230 am nächsten liegt, knapp eingehalten.

Aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Es sollte jedoch ein Hinweis ergänzt werden, dass aufgrund des Verkehrslärms bei neuer Bebauung des südlichsten Grundstückes (Fl.Nr. 45/2) eine lärmschutzorientierte Raumanordnung empfohlen wird.

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 keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen. Sie bestätigt weiterhin, dass in dem Gebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Landwirtschaft oder Gewerbelärm zu rechnen ist und gemäß einer überschlägigen Berechnung des Verkehrslärms die zulässigen Werte der 16. BImSchV entlang der Baulinie, die der St2230 am nächsten liegt, knapp eingehalten werden.

Der von der Fachstelle vorgeschlagene Hinweis wird unter den Hinweisen durch Text unter einer neuen Nummer wie folgt aufgenommen.

IMMISSIONSSCHUTZ
„Aufgrund des Verkehrslärms der angrenzenden Straßen wird bei einer neuen Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 45/2 der Gemarkung Gronsdorf eine lärmschutzorientierte Raumanordnung empfohlen."

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6.6	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;** **Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;** **Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht** Beschluss-Nr. 28 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.01.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des kommunalen Abfallrechts
Grundsätzlich sind die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Alle Abfallbehälter des Planungsgebietes sind zur Leerung/Abholung an der Erschließungsstraße „Gronsdorfer Hang" bereitzustellen. Dort sind ggf. zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen Sammelstellen in ausreichender Größe einzurichten/vorzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass grundsätzlich die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes berücksichtigt sind.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zur Bereitstellung der Abfallbehälter bzw. der Einrichtung von Sammelstellen ist von Seiten der Stadt Kelheim auszuführen, dass alle Grundstückseigentümer im Bereich ihrer Grundstückszufahrten zur Erschließungsstraße „Gronsdorfer Hang" ausreichend Flächen bereitstellen können auf denen die Abfallbehälter abgestellt und für die Leerung bereitgehalten werden. Dies hat sich auch in der Vergangenheit bereits in dem überwiegend bereits bebauten Gebiet so bestätigt. Die Einrichtung/Vorhaltung von Sammelstellen wird deshalb derzeit nicht für erforderlich beurteilt. Sollten sich hier in der Zukunft neue Erkenntnisse ergeben oder Probleme auftauchen, ist von Seiten der Stadt Kelheim nachzubessern.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6.7 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Naturschutz

Beschluss-Nr. 29

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.01.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des Naturschutzes
Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

- Die als bestehend festgesetzten Einzelgehölze, Hecken und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Ausfällen in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz dürfen die zur Beseitigung vorgesehenen Bäume, Gebüsche, und anderen Gehölze nur jeweils in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar abgeschnitten werden.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Aufgrund der Rückmeldung der Fachstelle wird die Ziffer 13 der Festsetzungen durch Text entsprechend des Hinweises „Die als bestehend festgesetzten Einzelgehölze, Hecken und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Ausfällen in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen." ergänzt.

Die Anmerkungen gemäß der gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zur Beseitigung vorgesehenen Bäume, Gebüsche, und anderen Gehölzen in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar wird mit dem bereits formulierten Hinweis durch Text Ziffer 14 redaktionell abgeglichen und entsprechend angepasst und ergänzt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6.8 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Beschluss-Nr. 30

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.01.2022 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

Wild abfließendes Wasser/Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Höhenschichtlinien lassen eine Geländemulde/-senke entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs erkennen, die sich nach Nordosten bis Neukelheim erstreckt. Grundsätzlich deutet dies auf eine Überflutungsgefährdung hin. Die tatsächliche Gefährdung kann stark von den örtlichen Gegebenheiten abhängen, insbesondere der Straßenentwässerung entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs. Eine Ortseinsicht wurde nicht durchgeführt.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Wir empfehlen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB zu treffen um mögliche Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" von StMB und StMUV wird empfohlen.

Neben dem Schutz der Bebauung sollte besonderes Augenmerk auf die Freihaltung von Fließwegen gelegt werden, um eine nachteilige Veränderung des Wasserabflusses zu verhindern (§ 37 WHG).

Vorschlag für Festsetzungen:
„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können sind verboten."

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

„Wohngebäude sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann."

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gebäude einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein."

Vorschlage für Hinweise zum Plan:
„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm. über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden."

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen"
„Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG)."

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

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

Zu „Wild abfließendes Wasser/Überflutungen infolge von Starkregen"
Der Stadt Kelheim sind die Anforderungen in Bezug auf die von der Fachbehörde formulierten Gefahren zum Niederschlagswasser und deren Überflutungen in Folge von Starkregen bewusst und entsprechend bekannt.
Aus diesem Grund betreibt die Stadt Kelheim seit geraumer Zeit ein Sturzflutrisikomanagement, in dem auch die Flächen des Gronsdorfer Hanges beinhaltet sind. Dabei kann festgestellt werden, dass entlang der östlichen Begrenzung des Geltungsbereiches aus Richtung Norden eine tatsächliche Abflussgefahr zu beurteilen ist. Hier ist bei Bebauung entsprechend sorgsam darauf zu achten und es wird empfohlen sich vor diesen Gefahren bei der weiteren baulichen Entwicklung zu schützen.

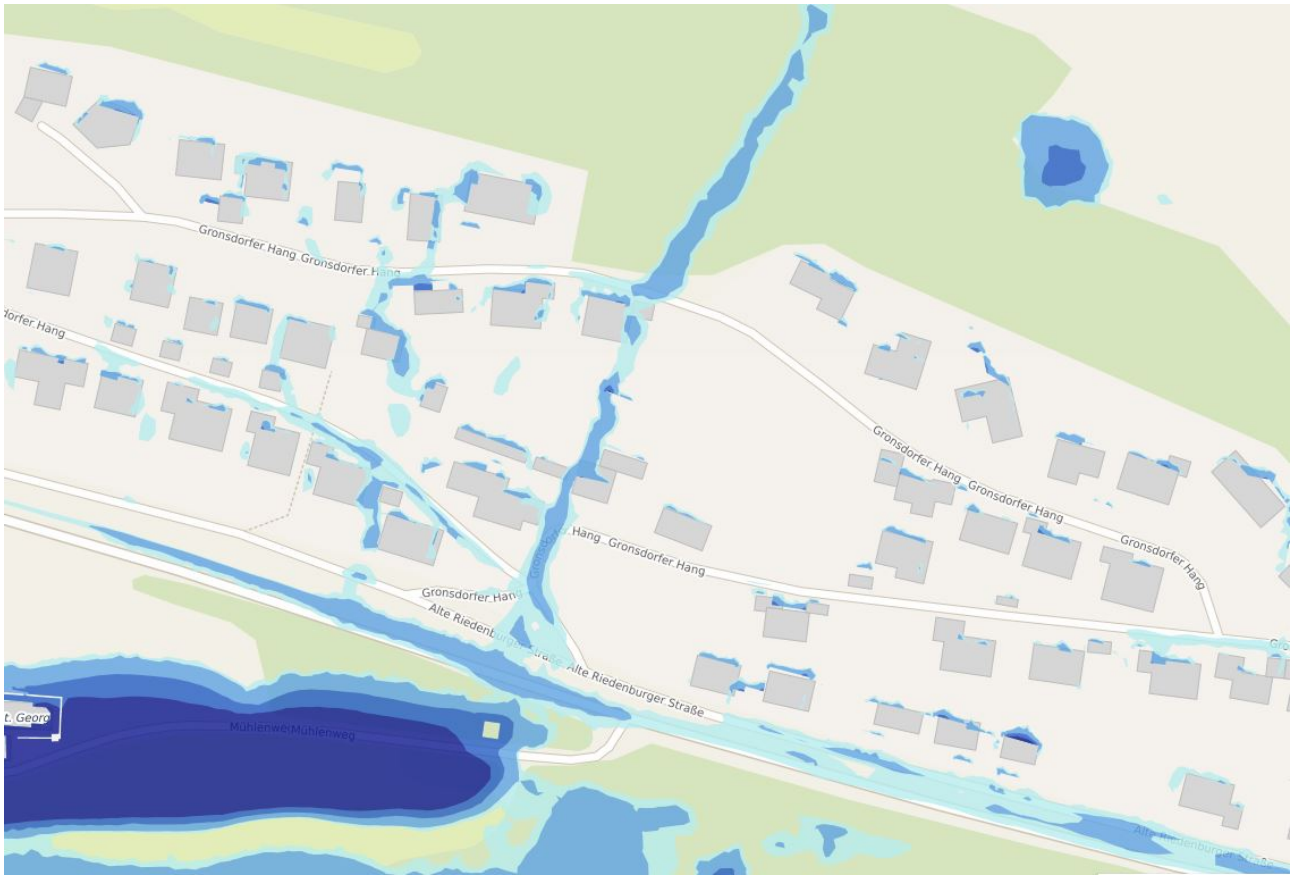
Um die Bauwerber im Gebiet auch diesbezüglich davon in Kenntnis zu setzen, werden in den Hinweisen durch Text folgende Aussagen in die Planung integriert:

Warnhinweis zu wild abfließendem Wasser
Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel").

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm. über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Darüber hinaus werden in der Begründung unter Ziffer 6.5-Wasserhaushalt ergänzende Angaben zu diesen Gefahren formuliert. Ebenso wird nachfolgende Karte als Information in die Begründung aufgenommen.

Karte-Sturzflutrisikomanagement Stadt Kelheim



Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6.9	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;** **Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;** **Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung** Beschluss-Nr. 31 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 17.01.2022 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" mit Deckblatt Nr. 9, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene innerörtliche Nachverdichtung zu schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen, es besteht Einverständnis mit der Planung.

Hinweis:
Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

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 dem Vorhaben nicht entgegenstehen und Einverständnis mit der Planung besteht.
Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zur Übersendung einer Endfertigung des Bauleitplanes in Papier und in digitaler Form nach Inkrafttreten, mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums, wird ausgeführt, dass dies selbstverständlich durch die Stadt Kelheim nach Abschluss des Verfahrens erfolgen wird.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG

Beschluss-Nr. 32

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.12.2021 wurde von der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Für die Erstellung eines neuen Strom-, Wasser-, ggf. Gas-, ggf. Breitband-Anschlusses benötigen wir ein Leitungsrecht für das Flurstück 26/9 (Zufahrt)."

Beschluss:

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

Das Straßenteilstück Fl.Nr. 26/9 der Gemarkung Gronsdorf ist im ursprünglichen Bebauungsplan als öffentliche Straße festgesetzt, und auch nach den Widmungsunterlagen der Stadt Kelheim als öffentliche Straße gewidmet.
Die fehlerhafte Darstellung wird im Bebauungsplanentwurf Deckblatt Nr. 09 korrigiert und das Straßenstück richtigerweise als öffentliche Straße festgesetzt.

Durch die Eigenschaft der Straße als öffentliche Straße ist somit keine Eintragung eines Leitungsrechtes am Grundstück Fl.Nr. 26/9 der Gemarkung Gronsdorf erforderlich. Die Verlegungsarbeiten der Leitungen in der Straße Fl.Nr. 26/9 der Gemarkung Gronsdorf sind von den Stadtwerken Kelheim rechtzeitig vor Baubeginn bei der Stadt Kelheim anzuzeigen.

Die Stadtwerke Kelheim GmbH & Co. KG erhalten einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

Beschluss-Nr. 33

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.12.2021 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die im Deckblatt Nr. 09 unter Punkt 10.3.2 beschriebene Vorgehensweise bei der Regenwasserableitung ist dahingehend zu berücksichtigen, dass es keinen öffentlichen Regenwasserkanal gibt, sondern einen öffentlichen Mischwasserkanal."

Beschluss:

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

Die Formulierung unter 10.3.2 in der Begründung zum Bebauungsplan wird von „öffentlichen Regenwasserkanal" in „öffentlichen Mischwasserkanal" geändert.

Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Beschluss-Nr. 34

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.01.2022 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
Mit E-Mail vom 14.12.2021 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

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

Von den o. g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.
Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Glaser (Tel. 0821/9071-1390, Referat 102).

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:

Dem Hinweis der Fachstelle, dass der Untergrund des Gebietes vermutlich aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden, sowie des Bestehens eines Restrisikos für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume, wird durch die Aufnahme eines textlichen Hinweises unter Ziffer 4 „Geogefahren" in den Bebauungsplan sowie in die Begründung unter 14.2- Geländeverhältnisse/Topographie/Geogefahren Rechnung getragen:

„Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann Herrn Dr. Stefan Glaser, Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, Tel. 0821/9071-1390 konsultiert werden.".

Bezüglich der örtlich und regional zu vertretenden Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes wurde das Landratsamt Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und bezüglich der Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes das Wasserwirtschaftsamt Landshut beteiligt. Die im Verfahren von den Fachstellen abgegebenen Stellungnahmen werden in gesonderten Abwägungsbeschlüssen gewürdigt.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6.13	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH** Beschluss-Nr. 35 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben (ohne Datum) wurde von der Deutschen Telekom GmbH zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

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

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

Diese Angaben sind unbedingt notwendig um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.
Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:
telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.
Ihr Schreiben ist am 14.12.2021 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

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

dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah die Realstraßen und

Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen. Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten."

Beschluss:

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

Die Aussagen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Die Deutsche Telekom Technik GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6.14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Beschluss-Nr. 36

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 17.01.2022 wurde von der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.12.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße"

Parallel hierzu wurde von der Fachstelle eine zweite Stellungnahme mit Datum 17.01.2022 abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.12.2021.

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

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

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Freundliche Grüße"

Beschluss:

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

Die Aussagen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6.15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme eines Bürgers

Beschluss-Nr. 37

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.01.2022 wurde von einem Bürger zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr 1. Bürgermeister Schweiger,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den seit 16.12.2021 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 19 Gronsdorf Deckblatt Nr. 09 möchten wir folgende Einwände – auch in Interessensvertretung der oberen Nachbarn vorbringen mit der dringenden Bitte um Beachtung und Prüfung.

Der vorliegende Entwurf mit seinen textlichen Festsetzungen ist im Bezug zur vorherrschenden Bebauung des gesamten Bebauungsplangebietes (Bebauungsplan Nr. 19 „Gronsdorf") nicht konsistent.

Bei der Abwägung berührter privater Belange ist das Gebot der Gleichbehandlung aus Art. 3 Satz 1 GG zu beachten, wobei auch selbstverständlich die Inhaltsbestimmung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zur Geltung kommen muss.

Die bestehende Bebauung am gesamten Gronsdorfer Hang ist in den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr. 19 unter Punkt 2 Maß der baulichen Nutzung E+1, E+DG gefolgt. D. h. die vorherrschende Geschosszahl bei den bestehenden Wohngebäuden am Gronsdorfer Hang beträgt 2 Vollgeschosse. (siehe Fotos)

Hangabwärts konnte von den Eigentümern die gültige Regel für Kellergeschosse als Vollgeschosse genutzt werden:
Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche Geländeoberfläche (Art 2 Abs. 5 der BayBO 1997)

(Bilder in unmittelbarer Umgebung südlich unseres EFH: Kellergeschoss als Vollgeschoss)

Die vorliegenden Bilder werden aus Gründen des Datenschutzes hier nicht in den Beschluss aufgenommen.

Hangaufwärts bedeutet dies normalerweise eine eingeschossige Ansicht von Norden – diese kann aber natürlich auch durch Abgrabung des Grundstücks an der Nordseite zweigeschossig ausfallen, um dadurch eine natürliche Belichtung zu erhalten.

(Bilder von Ansichten verschiedener Gebäude)

Die vorliegenden Bilder werden aus Gründen des Datenschutzes hier nicht in den Beschluss aufgenommen.

Unser südlicher Nachbar: Sichtbare Eingeschossigkeit im Norden, durch Abgrabung natürliche Belichtung hier sichtbar nach Osten erreicht. Kellergeschoss als Vollgeschoss.

Im uns vorliegenden Plan Parzelle 38 (Namen anonymisiert) ist im Schnitt B-B genau diese Situation dargestellt. Im Übrigen zeigen die vier Ansichten des neu geplanten Hauses mit dem grün eingezeichneten, natürlichen Geländeverlauf, dass die Deckenunterkante des Untergeschosses fast nahezu komplett unter der natürlichen Geländeoberfläche liegt – das Kellergeschoss ist also kein Vollgeschoss.
Die geplante vorgelagerte Praxis hat eine eigene Festsetzung zur Geschossigkeit (I) und gilt als eigenständiges Gebäude. Folgedessen ist auch bei der Neuplanung des Wohnhauses eine eingeschossige Nordansicht deutlich sichtbar und gegeben.

(Bilder des geplanten Bauvorhabens)

Die vorliegenden Bilder werden aus Gründen des Datenschutzes hier nicht in den Beschluss aufgenommen.

In den Festsetzungen Entwurf des Deckblattes Nr. 09 zum Bebauungsplan Nr. 19 „Gronsdorf" müssen daher die Planzeichen für die Vollgeschosse des Wohnhauses von nördlich I und südlich III auf gesamt II abgeändert werden.

Im neuen Entwurf des Deckblattes Nr. 09 zum Bebauungsplan Nr. 19 „Gronsdorf" muss bei den Parzellen 37, 37 a, 37 b, 39 und 45 im Falle eines zukünftigen Neubaus (bspw. Wegen Grundstücksverkauf + Abbruch + Neubau) genauso wie bei den Bauherrn (Name anonymisiert) die vorherrschende Anzahl der Vollgeschosse durch Festsetzung festgelegt werden: Vollgeschosse II statt III.
In diesem Zusammenhang ist nochmal deutlich auf die Topographie im neuen Planungsgebiet hinzuweisen: Von West nach Ost und von Süd nach Nord stark ansteigend. Für unsere Parzelle 37 b bedeutet dies im Planungsgebiet eine absolute Tiefpunktlage straßenseitig. (Anstieg von Parzelle 37 b zu Parzelle 37 auf ca. 50 m Straßenlänge 6 Höhenmeter)

(Bilder des Anwesens auf Parzelle 37 b)

Die vorliegenden Bilder werden aus Gründen des Datenschutzes hier nicht in den Beschluss aufgenommen.

D. h. unsere Parzelle 37 b mit bestehenden Wohnhaus unterliegt als tieferliegendes Gebäude – unter dem Aspekt der Gleichbehandlung – jetzt bereits weitaus ungünstigeren Gegebenheiten als die Wohngebäude Parzelle 37 a und 37 in Bezug auf Belichtung, Beschattung, Belüftung, Kamin – Emission und Sichtbeziehung nach Süd. Der Abstand zum Wohngebäude unseres südlichen Nachbarn (Parzelle 39) beträgt lediglich den Mindestabstand von 2 x 3 m. Auch das bitten wir zu berücksichtigen.

(Bilder des Anwesens auf Parzelle 39)

Die vorliegenden Bilder werden aus Gründen des Datenschutzes hier nicht in den Beschluss aufgenommen.

Nach dem derzeitigen Planentwurf hat selbiger Nachbar aber, wegen seines eigenen Abstandes von 40 m zum Nachbar Süd, keinerlei Einschränkung bzw. Probleme in Bezug auf Belichtung, Beschattung, Belüftung, Kamin – Emission und freie Sichtbeziehung nach Süd.

Bei den Festsetzungen durch Text Punkt 2.2 Zahl der Vollgeschosse (VG) ist bei der Definition der VG folgender Satz zu ergänzen: Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche Geländeoberfläche (Art. 2 Abs. 5 der BayBO 1997).

Bei den Festsetzungen durch Text Punkt 2.3.1 Wandhöhe gilt also dann bei den Parzellen 37, 37 a, 37 b, 39, 45: 2 VG: max. 6,50 m + Höhendifferenz vom Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen aus. Die Änderungen sind in den jetzigen textlichen Festsetzungen dementsprechend zu abzuändern.
Die beiden Nebengebäude (Carport und Schuppen) in Parzelle 39 wurden Planentwurf fälschlicherweise als Gebäude dargestellt und sind auch als solche (Nebengebäude) auszuweisen.

(Bilder der Gebäude auf Parzelle 39)

Die vorliegenden Bilder werden aus Gründen des Datenschutzes hier nicht in den Beschluss aufgenommen.

Im Rahmen der Gleichbehandlung bitten wir auch für unsere Parzelle 37 b um die Einzeichnung eines möglichen Nebengebäudes an unserer westlichen Grundstücksgrenze. (siehe Zeichnung).

Wir hoffen, konstruktive Bedenken geäußert zu haben und bitten um Verständnis für unsere Anliegen.

Mit freundlichen Grüßen

Beschluss:

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

Um den besonderen Anforderungen des Städtebaus in vorliegender Situation gerecht zu werden, sowie den Interessen und Bedürfnissen der vorhandenen Anwohner im Siedlungsbereich angemessen zu begegnen, hat diesbezüglich eine nochmalige Ortsteinsicht stattgefunden, bei der die exponierte Lage des Gebietes, die topographischen Gegebenheiten sowie die in der bisherigen Planung vorgesehenen Entwicklungen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nochmals abgeglichen wurden.

Im Ergebnis kommt die Stadt Kelheim nach abschließender Prüfung sowie entsprechender Vorabstimmung mit dem Landratsamt Kelheim aus fachlichen Gesichtspunkten zu dem Entschluss, die bauliche Entwicklung aller Wohngebäude, auch für die Zukunft weiterhin für eine max. 2-geschossige Bebauung (2-VG) auszurichten und somit die bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes aufrechtzuerhalten.
Um in Bezug auf die Höhenentwicklung jedoch aussagekräftige sowie notwendige Regelungen zu treffen, werden die zulässige Bauweise sowie die damit verbundenen

Wandhöhen, jeweils für eine talseitige sowie bergseitige Entwicklung neu definiert und entsprechend verbindlich als Obergrenzen festgesetzt.

Im Einzelnen ergeben sich daher folgende Anpassungen im Bebauungsplan:
Zur Definition der Vollgeschosse
Diese textlichen Erläuterungen als formulierte Hinweise werden gänzlich aus der Planung entnommen, da hierfür keine verbindliche Rechtsgrundlage durch die zuletzt erfolgte Änderung der BayBO mehr besteht.

Zu Zahl der Vollgeschosse
Eine Zahl der Vollgeschosse wird im Änderungsbereich im weiteren Verfahren ausschließlich für Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen definiert und gleicht sich daher an die Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an.
Die Höhenentwicklung aller sonstigen baulichen Anlagen erfolgt dann über die Definition der Wandhöhe.
Im Weiteren werden im Deckblatt die zulässige Bauweise definiert und somit verbindliche Angaben im Hinblick der zulässigen Gestaltung der Gebäude getroffen.

Zu Einfriedungen und Sichtschutz
Die Festsetzungen zu Einfriedungen und zum Sichtschutz werden dahingehend angepasst, dass diese zukünftig ab natürlichem Gelände zu messen sind.

Zu Abgrabungen und Aufschüttungen
Im weiteren Verfahren werden die Festsetzungen zur Wahrung der natürlichen Gegebenheiten im gesamten Gebiet abhängig der jeweiligen Lage wie folgt geändert:

Parzellen 37, 37a, 37b:	Abgrabungen bis max. 2,50 m und Aufschüttungen bis max.1,50 m
Parzellen 38, 39:	Abgrabungen bis max. 3,00 m und Aufschüttungen bis max.1,50 m
Parzelle 45:	Abgrabungen bis max. 1,50 m und Aufschüttungen bis max.1,00 m

Zu Stützmauern
Die Definition der Stützmauern wird nun erforderlichenfalls auf bis zu 2,50 m erhöht, jeweils zu messen ab natürlichem Gelände. Darüber hinaus werden aufgrund der Steilhanglage dieses Standortes, Absturzsicherung auf den Stützmauern mit bis zu 0,90 m für zulässig erklärt.
Nur hierdurch kann den speziellen Anforderungen am Standort aus Sicherheitsgründen begegnet werden.

Zu Abstandsflächen
Grundsätzlich hält die Stadt Kelheim an der Anwendung des Abstandsflächenrechts gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) fest. Somit können die Hauptnutzungszwecke der Wohngebäude nur in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Dies trägt im Ergebnis zur Wahrung der örtlichen Baustruktur bei und ist städtebaulich als zwingend notwendig zu beurteilen.
Nebenanlagen für Grenzgaragen, Carports an Grundstücksgrenzen, Nebengebäuden sowie sonstigen baulichen Anlagen in Form von Einfriedungen und Stützmauern, dürfen hingegen abweichend zum Abstandsflächenrecht der BayBO in der festgesetzten Form gemäß Festsetzungen sowie Planzeichnung errichtet werden.

Zusätzliches Nebengebäude

Wie von Antragsteller gewünscht, wird an der westlichen Grundstücksbegrenzung eine zusätzliche Baufläche für Nebengebäude aufgenommen. Dies kann entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden stellt nachbarrechtlich keine Konfliktsituation dar, da hier ein öffentlicher Gehweg angrenzt.

Ergebnis:
Im Ergebnis wird durch die vorgenannten Anpassungen nun auch weiterhin eine städtebaulich verträgliche und den besonderen Anforderungen des Standortes angepasste Entwicklung ermöglicht, die sich auch mit den Zielsetzungen der Stadt zur Nachverdichtung sowie den rechtlichen Anforderungen der zuständigen Genehmigungsbehörde decken.

Der Bürger erhält einen Abdruck des Beschlusses.
Eine erneute Planeinsicht kann dabei im Zuge des erneuten Auslegungsverfahren durch den Einwender erfolgen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6.16 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 "Gronsdorf", durch Deckblatt Nr. 19;
Billigung für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Beschluss-Nr. 38

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf", Deckblatt Nr. 09 ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 14.02.2022 durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zu ändern bzw. zu ergänzen.

Gründe hierfür sind verschiedene Stellungnahmen der Fachstellen im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (u. a. Landratsamt Kelheim Städtebau, Wasserwirtschaftsamt), sowie von einem Bürger die es erforderlich machen, den Bebauungsplanentwurf sowie die dazugehörige Begründung zu überarbeiten und in Teilbereichen zu ergänzen.

Die Änderungen und Ergänzungen machen es außerdem erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 19 „Gronsdorf", Deckblatt Nr. 09 erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. 4 a Abs. 3 BauGB auszulegen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB).

Beschluss:

Vom Ergebnis der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf", Deckblatt Nr. 09 vom 13.09.2021 i. d. F. vom 14.02.2022 wird mit den beschlossenen Ergänzungen und Änderungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom 14.02.2022 für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf", Deckblatt Nr. 09 und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der erneuten Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen erneut einzuholen (§ 4 a Abs. 3 BauGB).

In der Bekanntmachung ist zu bestimmen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB).

Verschiedenes -öffentlich:

Werbeanlage an der Regensburger Straße:

Bauverwaltungsleiter Schnell informierte den Bauausschuss, dass eine auf einem Grundstück nahe der Europabrücke beantragte Werbetafel nicht errichtet wird. Der Bauausschuss hatte dem Bauantrag auf Errichtung der Werbeanlage das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt. Das Landratsamt Kelheim hat der Stadt Kelheim nun einen Bescheid und eine Ausfertigung des Bauantrages übersandt aus denen hervorgeht, dass der Antragsteller den Bauantrag beim Landratsamt Kelheim zurückgenommen hat.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 18:40 Uhr die 2. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger Erster Bürgermeister	Schnell Protokollführung