

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 4. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 04.04.2022
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:50 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	
Flotzinger, Florian	Stadtrat	Vertretung für Frau Johanna Frischeisen
Müller, Thomas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Schweiger, Stephan	Stadtrat	Vertretung für Herrn Claus Hackelsperger
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus Verwaltungsamtmann

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	Entschuldigt
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Entschuldigt
Ober, Andreas	Stadtrat	Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

-
- | | |
|----------|--|
| 1 | Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus auf eine bestehende Garage (Ersatzbau) auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 594/7 der Gemarkung Affecking (Görlitzer Straße) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|---|
| 2 | Antrag auf Baugenehmigung auf Erneuerung eines Wintergartens und Neubau einer Garage mit Dachterrasse auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 732/2 der Gemarkung Kapfelberg (Weidenweg) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|---|
| 3 | Antrag auf Baugenehmigung auf Dachgeschossausbau eines genehmigten Neubaus eines Wohnhauses mit Parkdeck auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 27/1 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsplatz) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|--|
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses zum Wohnhaus mit 4 WE auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 15 u. 15/1 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|---|
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 947 der Gemarkung Kelheim (Mannheimer Straße) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|---|
| 6 | Antrag auf Baugenehmigung auf Teilsanierung des Kreisbauhofhauptgebäudes und Nutzungsänderung der Hausmeisterwohnung in Büroflächen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 353/3 der Gemarkung Affecking (Abensberger Straße) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|--|
| 7 | Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von 8 Wohneinheiten nach sozialem Wohnungsbau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1705/3 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg)
-ZURÜCKGESTELLT- |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|---|
| 8 | Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 572/39 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße)
-ZURÜCKGESTELLT- |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|--|
| 9 | Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzer-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);
Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs 1 BauGB |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |

-
- 10** Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Donaupark" durch Deckblatt Nr. 8 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch den Planungsverband Donaupark;
Beteiligung der Stadt Kelheim im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

- 11** Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);
Einziehung einer Teilfläche der Ortsstraße "Heufeldstraße" im Bebauungs-
plangebiet Nr. 11 "Affecking-Mitterweg-Saueräcker" gemäß Art. 8 Abs. 1 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 4. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 4. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Er informierte, dass die öffentliche Tagesordnung dahingehend geändert werden muss, dass die Tagesordnungspunkte 7 und 8 nicht behandelt werden können, sondern zurückgestellt und in die nächste Sitzung verschoben werden müssen. Grund hierfür sind Änderungen der Planung bzw. nicht fristgemäß eingereichte Antragsunterlagen. Einwände gegen die Tagesordnung bzw. die Änderung der Tagesordnung wurden nicht vorgetragen.

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 07.03.2022 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus auf eine bestehende Garage (Ersatzbau) auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 594/7 der Gemarkung Affecking (Görlitzer Straße)

Beschluss-Nr. 83

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus auf eine bestehende Garage (Ersatzbau) auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 594/7 der Gemarkung Affecking (Görlitzer Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Hohenpfahl - Ost“ vom 16.09.1965 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) zulässig.

Die Garage und der geplante Anbau (Ersatzbau) auf der Garage überschreiten einen Brutto-Rauminhalt von 75 m³ und sind somit nicht mehr gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO verfahrensfrei und somit genehmigungspflichtig.

In folgenden Punkten widerspricht das geplante Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- **Baufenster**
die Garage mit dem geplanten Anbau auf der Garage stehen außerhalb des Baufensters;
- **Dachform**
lt. BBP ist ein Satteldach zulässig, geplant ist ein Pultdach;

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei Errichtung der Garage bzw. dem Anbau auf der Garage ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Orgänge o. ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

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

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück mit der Fl. Nr. 594/4 (Görlitzer Straße) der Gemarkung Affecking 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 Erneuerung eines Wintergartens und Neubau einer Garage mit Dachterrasse auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 732/2 der Gemarkung Kapfelberg (Weidenweg)

Beschluss-Nr. 84

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Erneuerung eines Wintergartens und Neubau einer Garage mit Dachterrasse auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 732/2 der Gemarkung Kapfelberg (Weidenweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Die Garage hat eine Fläche von ca. 66,50 m² und ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b nicht verfahrensfrei und somit genehmigungspflichtig.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit Bebauung im Außenbereich ausgewiesen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB. Mit dem beantragten Bauvorhaben wird kein weiterer Wohnraum im Sinne von einer weiteren Wohneinheit geschaffen. Durch das geplante Vorhaben werden öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt.

Allerdings wurden die Garage und der Wintergarten bereits ohne Genehmigung errichtet. Der Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim bittet das Landratsamt Kelheim als Genehmigungsbehörde zu prüfen ob für die nicht genehmigte Errichtung einer Garage ein Bußgeld erhoben werden kann.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim zum Teil vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um ein Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handelt, das dem Flächennutzungsplan nicht widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft nicht beeinträchtigt und die Erweiterung einer Splittersiedlung nicht befürchtet werden kann.

Sämtliche eventuell anfallende Kosten für die Erschließung des Außenbereichsgrundstückes sind vom Antragsteller zu übernehmen.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 731/1 (Weidenweg), 731/2 (Weidenweg) und 732/1 (Flurbezeichnung „Setz“) der Gemarkung Kapfelberg an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Dachgeschossausbau eines genehmigten Neubaus eines Wohnhauses mit Parkdeck auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 27/1 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsplatz)
Beschluss-Nr. 85	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Dachgeschossausbau eines genehmigten Neubaus eines Wohnhauses mit Parkdeck auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 27/1 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsplatz) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Das Grundstück befindet sich im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. 770296. Es handelt sich hierbei um mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile sowie um eine Siedlung der späten Latènezeit in der historischen Altstadt Kelheim.

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

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

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

Das Bauvorhaben hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein. Das geplante Gebäude orientiert sich mit der Firsthöhe an direkt angrenzende und in näherer Umgebung liegende Gebäude.

Der geplante Neubau bildet mit dem bereits existierenden Geschäfts- und Wohnhaus am Ludwigsplatz 3 eine Einheit. Mit der geplanten Anbindung des Neubaus wird diese Einheit in Zukunft barrierefrei genutzt werden können.

Mit Bescheid vom 01.04.2021 durch die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim wurde bereits der Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten an gleicher

Stelle genehmigt. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Stellplatzbedarf für die 4 Wohnungen mit einer Fläche von 40 m² - 120 m² von 6 Stellplätzen ermittelt und auch nachgewiesen.

Gemäß der mittlerweile neuen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim löst die geplante 5. Wohnung im Dachgeschoss einen Stellplatzbedarf von 2,25 Stellplätzen aus.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim berechnen sich die Stellplätze für das beantragte gesamte Bauvorhaben wie folgt:

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus beinhaltet einen Laden und 4 Wohnungen. Der Stellplatzbedarf hierfür berechnet sich wie folgt:

- 4 WE mit einer Fläche zwischen 40 m² und 120 m²
1,5 ST pro WE = 6 ST
- 1 Laden mit ca. 120 m² Verkaufsnutzfläche
1 ST pro 40 m² Verkaufsnutzfläche = 3 ST

für den am 01.04.2021 genehmigten Wohnhausneubau mit 4 Wohnungen

- 4 WE mit einer Fläche zwischen 40 m² und 120 m² (bereits genehmigt)
1,5 ST pro WE = 6 ST
- 1 WE mit über 40 m² nach neuer Stellplatzsatzung
2,25 ST pro WE = 2,25 ST

Folglich ist für das bestehende Wohn- und Geschäftshaus ein Stellplatzbedarf von 9 ST zu berücksichtigen zusätzlich 6 weitere Stellplätze für das bereits genehmigte Wohnhaus mit 4 WE im Anschluss des bereits existierenden Gebäudes zuzüglich der 2,25 ST für den geplanten Dachgeschossausbau.

Der gesamte Stellplatzbedarf von 18 (17,25) Stellplätzen kann abgedeckt werden da auf beiliegenden Stellplatzplan 18 Stellplätze, davon 2 als behindertengerecht, nachgewiesen werden.

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

Der Stadt Kelheim liegen die Nachbarunterschriften nicht vor.

Beschluss:

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege sind am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen da der geplante Neubau sich innerhalb des denkmalgeschützten Bereichs Altstadtensemble Kelheim sowie eines Bodendenkmales befindet.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Dem geplanten Bauvorhaben wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/12 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsplatz) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses zum Wohnhaus mit 4 WE auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 15 u. 15/1 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße)

Beschluss-Nr. 86

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses zum Wohnhaus mit 4 WE auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 15 u. 15/1 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße) wurde dem Bauausschuss erneut vorgelegt. In der Bauausschusssitzung am 04.10.2021 wurde dem Antrag auf Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses bereits das gemeindliche Einvernehmen erteilt und an das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde weitergeleitet. Umstände, die hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt werden dürfen sowie brandschutzrechtliche Ursachen haben eine Umplanung nun zum reinen Wohnhaus notwendig gemacht.

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

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

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

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

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

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

Der Stellplatzbedarf für den geplanten Umbau setzt sich wie folgt zusammen:
Für die geplanten 4 Wohnungen mit mehr als 40 m² sind pro Wohneinheit 2,25 Stellplätze zu schaffen, d.h. insgesamt hat der Bauherr 9 Stellplätze nachzuweisen.

Für das genehmigte Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Ladenlokalen und 2 Wohnungen galten bisher folgende Stellplätze durch die Genehmigung als nachgewiesen:

- Laden 1
8 m² Gastraum (1 ST/10 m²) u. 25 m² Freischankfläche (1 ST/20 m²) = 3 ST
- Laden 2
16 m² Gastraum (1 ST/10 m²) u. 25 m² Freischankfläche (1 ST/20 m²) = 4 ST
- Wohnungen
2 Wohnungen (bis 120 m² / 1,5 ST) = 3 ST

Für den Altbestand galten somit bisher insgesamt 10 Stellplätze als nachgewiesen.

Die neue Nutzung des Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten von jeweils mehr als 40 m² löst einen Stellplatzbedarf gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim von 9 Stellplätzen (4 x 2,25) aus. Folglich können die für die neue Nutzung erforderlichen Stellplätze auf Grundlage der durch die bisherige Genehmigung historisch vorhandenen Stellplätze ausreichend nachgewiesen werden und der Wohnhausumbau hat keinen Stellplatzmehrbedarf zur Folge.

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können nachgewiesen werden.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 947 der Gemarkung Kelheim (Mannheimer Straße)
Beschluss-Nr. 87	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 947 der Gemarkung Kelheim (Mannheimer Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Die bestehende Garage und der geplante Anbau bilden eine bauliche Einheit und überschreiten eine von Fläche von 50 m² und einen Brutto-Rauminhalt von 75 m³ und sind somit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a und Nr. 1 b BayBO nicht mehr verfahrensfrei und somit genehmigungspflichtig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Überschreitung der Baugrenze**
der geplante Anbau liegt außerhalb des Baufensters;
- **Dachneigung**
lt. BBP ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 23° bis 28° festgesetzt, geplant ist das bestehende Satteldach mit einer Dachneigung von 35° über den Anbau fortzusetzen;

- **Traufhöhe**

lt. BBP ist eine Traufhöhe von 2,50 m festgesetzt, geplant ist eine Traufhöhe von max. 4,10 m auf Grund des starken Gefälles;

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

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

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1000/14 und Fl. Nr. 2164/20 der Gemarkung Kelheim (Mannheimer Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung auf Teilsanierung des
Kreisbauhofhauptgebäudes und Nutzungsänderung der
Hausmeisterwohnung in Büroflächen auf dem Grundstück mit der
Fl. Nr. 353/3 der Gemarkung Affecking (Abensberger Straße)**

Beschluss-Nr. 88

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Teilsanierung des Kreisbauhofhauptgebäudes und Nutzungsänderung der Hausmeisterwohnung in Büroflächen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 353/3 der Gemarkung Affecking (Abensberger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 „Heidäcker-Überarbeitung“ vom 29.05.2020 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet (WA) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig.

Die Nutzungsänderung findet im Obergeschoss eines bereits bestehenden Gebäudes statt und bezieht sich auf die Räume der Hausmeisterwohnung die zukünftig als Büro- bzw. Verwaltungsflächen genutzt werden sollen.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **traufseitige Wandhöhe**

lt. BBP ist eine traufseitige Wandhöhe von 7,50 m festgesetzt, das Gebäude wurde aber mit einer max. traufseitigen Wandhöhe mit 8,64 m errichtet;

Gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim müssen 1,25 Stellplätze für je 35 m² Hauptnutzfläche von Büroräumen nachgewiesen werden. Bei ca. 76 m² Bürofläche müssen somit 3 Stellplätze vorhanden sein, diese können auf dem Gelände des Kreisbauhofes nachgewiesen werden.

Dem aktuell gültigen Bebauungsplan entsprechend müssen für Bauvorhaben ein Entwässerungsplan bzw. ein Lärmgutachten vorgelegt werden. Dem Bauherrn wurde mitgeteilt diese der Genehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim nachzureichen.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

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

Beschluss:

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

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

Die 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.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstück Fl. Nr. 300 der Gemarkung Affecking (Abensberger Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 7	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von 8 Wohneinheiten nach sozialem Wohnungsbau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1705/3 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg) -ZURÜCKGESTELLT-
	Zurückgestellt
	<u>Zurückgestellt</u> Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 572/39 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße) -ZURÜCKGESTELLT-
	Zurückgestellt
	<u>Zurückgestellt</u> Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzer-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung); Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs 1 BauGB
	Beschluss-Nr. 89

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 14.09.2020 (Beschluss Nr. 294) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 zu ändern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 02 „Kelheim – Kelheimwinzerstraße - Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05, werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Hauptinhalt der Entwicklung soll eine Neuordnung des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes von einem derzeit geplanten und überwiegend schon bestehenden Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet, das durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt wird, in ein Urbanes Gebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Nutzung als Seniorenwohnheim mit Kindergarten und Kinderkrippe, Wohnen in Form von Einzelhaus-, Doppelhaus-, bzw. Reihenhausbauung, sowie Mehrfamilienhausbebauung, auch in Form des sozialen Wohnungsbaus bilden.

Darüber hinaus soll eine Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung sowie einer zeitgemäßen Erschließung erfolgen. Dies ist notwendig, um den Erhalt des Seniorenwohnheimes in Kelheim langfristig abzusichern, den sozialen Wohnungsbau im Stadtgebiet weiter voranzutreiben und im Weiteren die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln, sowie zudem eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hiermit wird dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

Somit wird bei dieser Überarbeitung unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen), sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage sein. Ergänzend zum Bebauungsplan wird auch ein Grünordnungsplan mitgeführt. Auch das Thema des Immissionsschutzes in Bezug auf angrenzenden Verkehrs-/ und Gewerbelärm wird in diesem Zug abgeprüft und entsprechend in den Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verankert.

Die Änderung der Bauleitplanung der Stadt Kelheim ist aufgrund der vom Gesetzgeber vorgegebenen Politik der Nachverdichtung bestehender Siedlungseinheiten und der großen Nachfrage an Wohnraum sowie dem großen Bedarf an Wohn- und Pflegeplätzen für Senioren und an sozialen Wohnnutzungen in Form des sozialen Wohnungsbaus im Stadtgebiet von Kelheim, städtebaulich sinnvoll und begründet und auch auf dem gegenständlichen Grundstück auf Grund der Grundstücksgröße verträglich und gerechtfertigt.

Vorgeschaltet dieser Bauleitplanung hat die Stadt Kelheim bereits einen städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich Weinbergweg-Erweiterung erarbeiten lassen. Die angedachte Bebauungsplanänderung erfolgt weitestgehend auf Grundlage dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. In dieser Konzeptentwicklung sind die zukünftige Nutzung des Areals mit Größe und Dimensionierung der geplanten Baukörper, die städtebauliche Wirkung der geplanten Bebauung, sowie die Erschließung des Planungsbereiches und die zukünftige Parksituation bereits überwiegend aufgezeigt.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das östlich des Weinbergweges und nördlich der Kelheimwinzerstraße liegt, umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1282, 1282/3, 1282/4, 1282/5, 1282/6, 1284, 1284/2, 1284/3, 1284/4, 1284/5, 1285, 1285/3, 1285/4, 1285/5, 1285/6, 1288, 1288/4, 1288/5, 1288/6, 1288/7, 1288/8, 1288/9, 1288/16, 1288/17, 1288/18, 1289, 1290, 1292 Teilfläche, 1309, 1309/2, 1309/4, 1309/5, 1310/1, 1310/3, 1311, 1311/1, 1312, 1312/2, 1312/3, 1312/5, 1312/14, 1313, 1313/2, 1315, 1316, 1317 Teilfläche, 1318, 1320, 1320/1 und 1718/3 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von **ca. 4,7** ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: durch den Weinbergweg, sowie durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 1282, 1288/4, 1285/4, 1284/4, 1282/6 und 1282 der Gemarkung Kelheim;

Im Osten: durch die Weinstraße (östliche Grundstücksgrenze Fl. Nrn. 1282 der Gemarkung Kelheim;

Im Süden: durch die Kelheimwinzerstraße

Im Westen: durch den Weinbergweg

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Von der Durchführung eines verkürzten Verfahrens wird abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Um die immissionsschutzrechtliche Situation möglichst rechtssicher bewerten zu können, wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, die Bestandteil der Auslegungsunterlagen wird.

Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgt erforderlichenfalls im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Die Planung wurde dem Bauausschuss von Städteplaner Fritz Bauer von der Firma KomPlan ausführlich vorgestellt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut erarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05 i. d. F. vom 04.04.2022 einschließlich Begründung mit Anlagen i. d. F. vom 04.04.2022 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB wird aufgrund des Flächenumgriffs des Vorhabens, sowie der geringen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushalts abgesehen, da es sich in vorliegender Situation um die Änderung eines innerorts liegenden und bereits durch Bebauungsplan überplanten Siedlungsgebiets handelt. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 10 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Donaupark" durch Deckblatt Nr. 8 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch den Planungsverband Donaupark; Beteiligung der Stadt Kelheim im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 90</p> <p style="text-align: center;"><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 6 Dagegen: 3</p>

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.03.2022 wird die Stadt Kelheim vom Planungsverband Donaupark an der Änderung des Bebauungsplanes „Donaupark“ durch Deckblatt Nr. 08 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes „Donaupark“ durch das Deckblatt Nr. 08 sind erforderliche Anpassungen der textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 6 im Hinblick zwischenzeitlich festzustellender Entwicklungen, insbesondere in Bezug auf die Nutzungen regenerativer Energien. Ebenso sollen für den Teilbereich des WA Dachraumnutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden sowie einzelne örtliche Bauvorschriften zu Dachaufbauten, Zwerch- und Standgiebeln sowie zu Einfriedungen auf einen Bedarf zukünftiger Entwicklungen ausgerichtet werden. Im Ergebnis sollen diese zu Erleichterungen bei der baulichen Nutzung dienen und für die planungsrechtlichen Voraussetzungen sicherstellen. Dies soll jedoch unter Aufrechterhaltung der wesentlichen planerischen Zielsetzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgen.

Inhalt der Änderung in der Fassung vom 26.01.2022 stellen erforderliche Anpassungen der textlichen Festsetzungen im Hinblick zwischenzeitlicher Entwicklungen dar, insbesondere in Bezug auf einzelne Festsetzungen durch Text sowie hinsichtlich einer allgemeinen Zulassung von regenerativen Energienutzungen.

Im Einzelnen beinhaltet das Deckblatt folgende Änderungen:

- Zulässigkeit einer Nutzung des Dachraumes für wohnliche Zwecke bei Wohngebäuden im WA;
- Zulässigkeit von Dachaufbauten für alle Gebäudetypen im WA;

- Zulässigkeit von Zwerch-/Standgiebeln bis zu einer Breite von max. 50 % der Gebäudelänge;
- Erhöhung der Bauhöhe für Zwerch-/Standgiebeln auf 355,75 m ü.NN;
- Zulässigkeit von regenerativen Energienutzungen für Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen aller Gebäude im gesamten Gebiet;
- Erhöhung der Einfriedungen auf max. 2,00 m an Grenzen benachbarter Grundstücke sowie für Sichtschutzzäune.

Die Änderung der Planung erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und das Deckblatt wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim nimmt von der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Donaupark“ mittels Deckblatt Nr. 8 durch den Planungsverband Donaupark Kenntnis.

Die Stadt Kelheim erhebt gegen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Donaupark“ durch Deckblatt Nr. 8 keine Einwendungen.

Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art sind durch diese Bauleitplanung für die Stadt Kelheim nicht zu erwarten. Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Donaupark“ durch Deckblatt Nr. 8 besteht somit Einverständnis.

Sachbearbeiter: Sippl, Franz

TOP 11 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Einziehung einer Teilfläche der Ortsstraße "Heufeldstraße" im Bebauungsplangebiet Nr. 11 "Affecking-Mitterweg-Saueräcker" gemäß Art. 8 Abs. 1 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG

Beschluss-Nr. 91

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Im Bestandsverzeichnis für Gemeindestraßen der Stadt Kelheim ist die Heufeldstraße unter der laufenden Nummer 112 als Ortsstraße eingetragen und entsprechend gewidmet.

Nach Art. 8 Abs. 1 BayStrWG ist eine Straße einzuziehen, wenn sie jede Verkehrsbedeutung verloren hat oder überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls dafür vorliegen.

Im westlichen Bereich der Heufeldstraße verläuft nördlich der Grundstücke Fl.Nr. 427/12 der Gemarkung Affecking, Fl.Nr. 427/13 der Gemarkung Affecking und Fl.Nr. 427/17 der Gemarkung Affecking das im Eigentum der Stadt Kelheim befindliche Grundstück Fl.Nr. 427/8 der Gemarkung Affecking im Ausmaß von 54 m².

Die aus dem Grundstück Fl.Nr. 427/8 der Gemarkung Affecking bestehende Teilfläche der Ortsstraße „Heufeldstraße“ hat insgesamt betrachtet keine Verkehrsbedeutung und ist im qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker“ als Bestandteil von drei Baugrundstücken festgesetzt.

Die im westlichen Bereich der Heufeldstraße liegende und als Ortsstraße gewidmete Teilfläche, bestehend aus dem Grundstück Fl.Nr. 427/8 der Gemarkung Affecking, ist deshalb einzuziehen.

Die einzuziehende Teilfläche der Ortsstraße „Heufeldstraße“ beginnt an der nordöstlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 424/1 der Gemarkung Affecking, verläuft dann in einer Breite von etwa 1,50 m in östlicher Richtung und endet nach etwa 36,00 m an der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 427/17 der Gemarkung Affecking.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 02.08.2021 (Beschluss-Nr. 327) beschlossen, dass die im westlichen Bereich der Heufeldstraße liegende und als Ortsstraße gewidmete Teilfläche, die aus dem Grundstück Fl.Nr. 427/8 der Gemarkung Affecking besteht, eingezogen werden soll.

Die Absicht der Einziehung wurde gemäß Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG mit Hinweis auf die 3-monatige Einwendungsfrist am 19.08.2021/20.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Landkreises Kelheim -Nr. 56 vom 20.08.2021 und durch Aushang an der Amtstafel und den Anschlagtafeln in den Ortsteilen in der Zeit vom 19.08.2021 bis einschließlich 17.01.2022.

Während der 3-monatigen Einwendungsfrist sind von den Bürgern keine Einwendungen bei der Stadt Kelheim eingegangen.

Beschluss:

Die im westlichen Bereich der Heufeldstraße liegende und als Ortsstraße gewidmete Teilfläche, die aus dem Grundstück Fl.Nr. 427/8 der Gemarkung Affecking im Ausmaß von 54 m² besteht, wird eingezogen.

Die einzuziehende Teilfläche der Ortsstraße „Heufeldstraße“ beginnt an der nordöstlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 424/1 der Gemarkung Affecking, verläuft dann in einer Breite von etwa 1,50 m in östlicher Richtung und endet nach etwa 36,00 m an der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 427/17 der Gemarkung Affecking.

Die Einziehung ist ortsüblich mit Rechtsbehelfsbelehrung bekannt zu machen.

Der Fachbereich Planen und Bauen –Liegenschaften hat das entsprechende Einziehungsverfahren vorzunehmen.

Verschiedenes -öffentlich:

Planungsgebiet westlich Keldorado

Erster Bürgermeister Schweiger informierte den Bauausschuss, dass in der heutigen Sitzung des Kreisausschusses des Landkreises Kelheim die gemeinsame Planung von

Stadt und Landkreis, das Förderpädagogische Zentrum von Thaldorf auf den Flächen neben dem Keldorado neu zu bauen, vorgestellt wurde. Der Kreisausschuss hat dieser Verlegung einstimmig zugestimmt, so dass die Planung diesbezüglich weiter verfolgt werden kann.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 18:05 Uhr die 4. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung