

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 7. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 13.06.2022
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:05 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

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

Protokollführung

Schnell, Markus Verwaltungsamtman

Verwaltung

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

Stadträte (Gäste)

Birkl, Ludwig Stadtrat

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Entschuldigt
Rank, Christian	Stadtrat	Nicht Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	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
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 572/39 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Überschrift
3.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme
3.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

3.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Kommunales Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

3.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

3.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere
Landesplanung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

3.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Regensburg

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

3.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

3.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfaahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche
Sicherheit und Ordnung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

3.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfaahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co KG

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

3.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfaahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

3.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfaahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

3.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfaahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Fa. A. & C. Kosik GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

3.13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpahl-West" durch Deckblatt Nr. 11; Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 "Geier-Eulenstraße-Überarbeitung"; 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
5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Affecking-Mitterweg- Saueräcker II" durch Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung); Billigung des Entwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Vollzug des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG); Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach des Nebengebäudes in der Hienheimer Straße 14 in Kelheim	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 7. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 7. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

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

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 16.05.2022 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 8:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1 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. 107

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

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 der Stadt Kelheim bereits am 14.02.2022 vorgelegt. In dieser Bauausschusssitzung wurde dem geplanten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da nach Ansicht der Stadt Kelheim öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB (Belange des Naturschutzes) beeinträchtigt werden.

Der Bauantrag wurde dann mit dem verweigerten gemeindlichen Einvernehmen an das Landratsamt Kelheim zur weiteren Prüfung und Bearbeitung weitergeleitet.

Mit Schreiben vom 19.05.2022 ging folgendes Schreiben des Landratsamtes Kelheim zu dem Sachverhalt bei der Stadt Kelheim ein.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Planunterlagen vom 26.01.2022 beantragt Frau Dr. Agnes Braun-Schmidt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 372/2 der Gemarkung Stauacker.

Die Stadt Kelheim hat zu dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da durch das geplante Vorhaben öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden. Im Beschlussbuchauszug wurde angegeben, dass die Belange des Naturschutzes betroffen sind, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Baugrundstück ist dem Außenberiech zuzuordnen. Es handelt sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Sonstige Vorhaben können gem. § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Zur Beurteilung ob tatsächlich die Belange des Naturschutzes beeinträchtigt werden, wurde über die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Kelheim die Obere Naturschutzbehörde bei der Regierung von Niederbayern beteiligt.

Die Regierung von Niederbayern erteilt das naturschutzrechtliche Einvernehmen gem. Art. 56 Satz 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) im Rahmen einer Gestattung nach Art. 65 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) zur Nutzung des Wohnhauses als Ferienwohnung.

Das Objekt liegt innerhalb der bestehenden Schutzgebiete NSG „Weltenburger Enge“ und NNM „Weltenburger Enge“. Gem. § 3 Buchst. f der Verordnung über das Naturschutzgebiet Weltenburger Enge sind andere als die nach § 5 der Verordnung „Weltenburger Enge“ zugelassenen wirtschaftlichen Nutzungen verboten.

Die geplante Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses ist eine wirtschaftliche Nutzung im Sinne der o. g. Verordnungen. Nach § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit naturschutzfachlichen Belangen ergeben sich aus der geplanten Nutzungsänderung nach fachlicher Beurteilung keine anderen oder zwingend höhere Belastungen (Störungen) als durch eine ausschließlich private Nutzung. Zwar ist bei der Nutzung als Ferienwohnung mit häufigen Mieterwechseln zu rechnen, daraus lässt sich nach fachlicher Bewertung nach aber nach nicht zwingend eine signifikant höhere Belastung des Gebiets folgern. Gerade im Verhältnis zu den bestehenden Freizeitnutzungen im Gebiet und in unmittelbarer Nähe zum Objekt (z. B. Biergartenbetrieb im Kloster, Zillenbetrieb) erschien ein Versagen der Nutzungsänderung als unverhältnismäßig.

Gemäß der Stellungnahme der Regierung soll der Vermieter verpflichtet werden, die Feriengäste über die besondere Lage im Naturschutzgebiet bzw. Nationalen Naturmonument und die folglich geltenden Bestimmungen hinzuweisen.

Nach Aussage der Regierung von Niederbayern sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen oder Arten der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) bzw. der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) zu erwarten.

Nach Auffassung des Landratsamtes hat die Antragstellerin somit einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung (Art. 68 Abs. 1 BayBO). Wir bitten daher die Stadt

Kelheim die Einvernehmensverweigerung unter diesen Gesichtspunkten erneut zu prüfen.

Sollte die Stadt Kelheim weiterhin an der Einvernehmensverweigerung festhalten, ist in jedem Fall zu begründen welche bauplanungsrechtlichen Gründe dem Bauvorhaben aus Sicht der Gemeinde entgegenstehen.

Erst nach Eingang der näheren Begründung kann das Landratsamt abschließend entscheiden, ob das gemeindliche Einvernehmen ggf. ersetzt werden muss.

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die Verfahren zu prüfen sind.

Mit freundlichen Grüßen"

Auf Grund der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Naturschutzbehörde, zu den naturschutzrechtlichen Belangen und der Auffassung des Landratsamtes Kelheim als Baugenehmigungsbehörde, dass die Antragstellerin einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung hat, empfiehlt der Fachbereich Planen und Bauen dem Bauausschuss der Stadt Kelheim die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB für die beantragte baurechtliche Nutzungsänderung.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da durch das Vorhaben öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Die Stadt Kelheim grenzt nicht als Nachbar an das Baugrundstück an.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2	Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 572/39 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße)
Beschluss-Nr. 108	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Zimmers an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 572/39 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. 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, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die 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.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 572/30 (Kornblumenstraße) und Fl. Nr. 546/102 (Veilchenstraße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell

TOP 3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
	Überschrift
	<u>Überschrift</u>

Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 3.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
"Hohenpfahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 109

Kenntnisnahme:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 vom 12.04.2021 i. d. F. vom 12.04.2021 mit Begründung vom 12.04.2021 i. d. F. vom 12.04.2021 lag in der Zeit vom 26.05.2021 bis 29.06.2021 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr.11 vom 12.04.2021 i. d. F. vom 12.04.2021 mit Begründung vom 12.04.2021 i. d. F. vom 12.04.2021 wurde mit Bekanntmachung vom 07.05.2021 hingewiesen.

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

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

Den Fachstellen wurden mit dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11, jeweils eine Ausfertigung der Begründung mit Anlagen und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 07.05.2021 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11, 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. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
19. Wasserwirtschaftsamt Landshut
20. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
21. Zweckverband zur Wasserversorgung Rottenburger Gruppe
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. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Deutsche Post AG
5. Bayernwerk Netz GmbH
6. Energienetze Südbayern GmbH
7. Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel
8. Handwerkskammer
9. Landesbund für Vogelschutz
10. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
14. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
15. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
16. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
17. Stadt Abensberg
18. Markt Bad Abbach
19. Gemeinde Hausen
20. Markt Langquaid
21. Stadt Neustadt
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. Bayerischer Bauernverband
3. Telefonica Germany GmbH & OHG
4. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
5. Zweckverband zur Wasserversorgung Rottenburger Gruppe
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht/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 - staatlich
12. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
13. Gemeinde Ihrlerstein
14. Gemeinde Saal
15. 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. Abfallrecht kommunal
3. Wasserwirtschaftsamt Landshut
4. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung
5. Industrie und Handelskammer Regensburg
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
8. Stadtwerke Kelheim GmbH
9. Deutsche Telekom Technik GmbH
10. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

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

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 3.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
 Bebauungsplan der Innenentwicklung;
 Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
 öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
 nach § 3 Abs. 1 BauGB;
 Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
 Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 110

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 25.06.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 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 dem durch die Schützenstraße und Stettiner Straße begrenzten Gebiet ein urbanes Gebiet anstelle der bisher geplanten Gewerbenutzung und Mischgebiete zu ermöglichen.

Das Immissionsschutztechnische Gutachten der Firma Hoock & Partner PartG mbB, Nr. KEH-2039-03/2039-03_E01 vom 12.05.2021 trifft plausible Annahmen, ist nachvollziehbar und kommt zu dem Ergebnis, dass die Werte der TA Lärm eingehalten werden.

Zwar kommt es zu einem Heranrücken einer schutzbedürftigen Wohnbebauung an bestehende Gewerbegebiete, jedoch werden die praktizierten Betriebsabläufe der benachbarten gewerblichen und kommunalen Nutzungen nicht eingeschränkt oder gefährdet.

Es werden zwar die besonders hohen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein urbanes Gebiet eingehalten, da es aber dennoch zu einer vergleichsweise hohen Lärmbelastung bei der geplanten Wohnbebauung kommen wird, sollte ein Hinweis in den Bebauungsplan ergänzt werden, der für die Wohnbebauung in besonders betroffenen Bereichen eine lärmschutzoptimierte Raumanordnung nahelegt.

Aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

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 Hoock & Partner PartG mbB, Nr. KEH-2039-03/2039-03_E01 vom 12.05.2021 plausible Annahmen trifft, nachvollziehbar ist und zu dem Ergebnis kommt, dass die Werte der TA Lärm 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.

Weiterhin bestätigt die Fachstelle, dass aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.

Ungeachtet dieser rein rechtlichen Beurteilung bzw. Situation, wird die Stadt Kelheim jedoch zum Schutz der Gewerbenutzungen entlang der Nordbegrenzung des Änderungsbereiches, angrenzend zu den im Bestand vorhandenen gewerblichen Betrieben, eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Wall-/ Wandkombination in einer Höhe von 5,0 m errichten. Hierdurch werden einerseits Immissionen aus dem Gewerbegebiet abgeschirmt und andererseits die Erdgeschoss- und Obergeschossebenen der geplanten Wohnnutzungen geschützt.

Im Schallschutzgutachten werden diese Belange zusätzlich aufgenommen und die Unterlagen werden diesbezüglich entsprechend ergänzt.

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

**TOP 3.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Kommunales Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 111

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

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 25.06.2021 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Kommunales Abfallrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 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.

Wir weisen trotzdem vorsorglich auf folgendes hin:

Die Abfallbehälter der Parzellen 53 – 56 sind zur Abholung/Leerung an der Schützenstraße bereitzustellen. Die Abfallbehälter der Parzellen 7 – 11, 18/19, 20 – 22, 24/25, 26 – 29, 40 – 42, 46 – 48 und 49/50 können nicht direkt am Grundstück abgeholt werden und sind zur Abholung/Leerung an der nächsten, für Müllfahrzeuge anfahrbaren Stelle an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

Dort – wie auch an der Schützenstraße – sind ggf. zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen Sammelstellen in ausreichender Größe einzurichten/vorzuhalten. Eine Ausweisung dieser erforderlichen Sammelstellen konnte im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgestellt 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 die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes grundsätzlich berücksichtigt wurden.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zu den Müllsammelstellen so wird dieser zur Kenntnis genommen und der Bebauungsplanentwurf diesbezüglich ergänzt. Die Sammelstellen werden dort wo erforderlich und notwendig noch dargestellt und müssen dann später bei der Umsetzung des Baugebietes entsprechend errichtet werden.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 3.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 112</p> <p><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0</p>

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 28.06.2021 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Abwasserbeseitigung

Laut Begründung ist geplant, das Abwasser aus dem Neubaugebiet in die bestehenden Trennkanalisationen in der Egerlandstraße und der Schützenstraße einzuleiten. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisationen sollte überprüft werden, ebenso die Erforderlichkeit einer Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Wir empfehlen eine Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns im Zuge der Bauleitplanung zur Klärung der fachlichen und ggf. rechtlichen Anforderungen.

2. Schutz vor wild abfließendem Wasser

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

Konkrete Erkenntnisse zur Gefährdung des Planungsbereichs liegen uns nicht vor. Aus einem Abstimmungsgespräch zum Sturzflutrisikomanagementkonzept, das die Stadt Kelheim in Auftrag gegeben hat, wissen wir, dass der Ortsteil bereits von wild abfließendem Wasser betroffen war. Diese Erkenntnisse und ggf. bereits vorliegende Erkenntnisse aus dem Sturzflutrisikomanagementkonzept sollten in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

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

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

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

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Bezugspunkt gemäß Planzeichen/alternativ: über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Abstimmung mit Festsetzung Nr. 2.4 erforderlich. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

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

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

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

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

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

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

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

Zu 1. Abwasserbeseitigung

Die Stadt Kelheim hat sich bezüglich der Planung der Abwasserbeseitigung mit dem Abwasserzweckverband bereits vorzeitig abgestimmt. Bezüglich der Abwasserbeseitigung wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein entsprechendes Entwässerungskonzept erarbeitet, dass dann im Weiteren auch mit der Fachstelle abgestimmt wird. Dies erfolgt im Detail auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung. Eine entsprechende Vorabstimmung auf Ebene der Bauleitplanung hat zwischenzeitlich stattgefunden.

Zu 2. Schutz vor wild abfließendem Wasser

Nach Prüfung der Belange im Hinblick des Sturzflutrisikomanagements, ergibt sich für den Standort aus Richtung Süden jedoch nur ein geringes Risiko, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund werden entlang der südlich angrenzenden, noch unbebauten Flächen auf Grundstück Fl.Nr. 999, vorübergehende Maßnahmen in Form einer Grabenausbildung vorgenommen, um den Standort des Änderungsbereiches zu schützen. Eine Ableitung wird dann in den Regenwasserkanal vorgenommen.

Ergänzende Aussagen und Maßnahmenvorschläge werden entsprechend in die Planung integriert.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 3.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere
Landesplanung**

Beschluss-Nr. 113

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.06.2021 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Hohenpfahl-West“ mit

Deckblatt Nr. 11 um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung zu schaffen. Geplant sind Einrichtungen in Form einer Durchmischung aus Wohnen und nichtstörendem Gewerbe sowie sozialen Einrichtungen in Form von Doppel-, Reihen u Einzelhäusern. Außerdem soll ein Kindergarten mit Kinderkrippe entstehen und die Möglichkeit für weiteren sozial nutzbarem Wohnraum in Form von altersgerechtem, barrierefreien Wohnen sowie Mehrgenerationswohnen geschaffen werden.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung nicht entgegen.

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 ihr Einverständnis mit der Planung, da der Planung keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen.

Von Seiten der Stadt Kelheim ist deshalb bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres in der Planung veranlasst.

Die Regierung von Niederbayern erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 3.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Regensburg**

Beschluss-Nr. 114

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 29.06.2021 wurde von der Industrie- und Handelskammer Regensburg zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

die Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz/Kelheim wurde um Stellungnahme gem. § 13 a BauGB zu oben genanntem Bauleitplanverfahren gebeten. Im Rahmen dieses Verfahrens sollen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser für eine gemischte Nutzung aus Wohnen, nichtstörendem Gewerbe und sozialen Einrichtungen entstehen.

Mit Blick auf die benachbarten Unternehmen A. & C. Kosik GmbH, sowie Schrott- und Metallhandel W. Alt möchten wir bereits im Vorfeld auf drohende Nutzungskonflikte zwischen dem bestehenden Gewerbe und der geplanten Wohnbebauung hinweisen. Auch wenn die Unternehmen Bestandsschutz genießen und sich deren Lärmemissionen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und der TA-Lärm bewegen droht eine zukünftige Beeinträchtigung auf Betriebsabläufe und Standortentwicklung. Diese Einschätzung wird von konkreten negativen Erfahrungen der genannten Betriebe in der Vergangenheit gestützt. Im Fall von Schrott- und Metallhandel W. Alt konnte beispielsweise 2007 nur mit erheblichem Aufwand eine Betriebsschließung verhindert werden. Die genannten Betriebe haben vor diesem Hintergrund hinsichtlich der vorliegenden Planungen starke Bedenken und werden diese auch in eigenen Stellungnahmen formulieren. Wir bitten darum, diese zu berücksichtigen!

In Anbetracht eines harmonischen Miteinanders von Gewerbe und Wohnen raten wir dringend zur Ausführung des geplanten Erdwalls als Lärmschutz. Dies wurde unserer Kenntnis nach auch bereits bei einem Begehungstermin mit den betroffenen Unternehmen ins Auge gefasst. Auch wenn das Schallgutachten und rechtliche Vorgaben hierzu keine Notwendigkeit vorsehen, ist diese Maßnahme im Sinne einer ausgewogenen Planung, die sowohl öffentliche Belange als auch die Belange der ansässigen Unternehmen berücksichtigt, dringend notwendig. Wir bitten Sie, die Planungen dahingehend nochmals zu überprüfen.

Freundliche Grüße“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation, hat die Stadt Kelheim bereits auf Ebene der Vorentwurfsplanung eine entsprechende Untersuchung durchführen lassen und der Fachbehörde des Immissionsschutzes beim Landratsamt zur Stellungnahme vorgelegt. Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass das Immissionsschutztechnische Gutachten der Firma Hoock & Partner PartG mbB, Nr. KEH-2039-03/2039-03_E01 vom 12.05.2021 plausible Annahmen trifft, nachvollziehbar ist und zu dem Ergebnis kommt, dass die Werte der TA Lärm 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.

Weiterhin bestätigt die Fachstelle, dass aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.

Ungeachtet dieser rein rechtlichen Beurteilung bzw. Situation, wird die Stadt Kelheim jedoch zum Schutz der Gewerbenutzungen entlang der Nordbegrenzung des Änderungsbereiches, angrenzend zu den im Bestand vorhandenen gewerblichen Betrieben, eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Wall-/ Wandkombination in einer Höhe von 5,0 m errichten. Hierdurch werden einerseits Immissionen aus dem Gewerbegebiet abgeschirmt und andererseits die Erdgeschoss- und Obergeschossebenen der geplanten Wohnnutzungen geschützt.

Im Schallschutzgutachten werden diese Belange zusätzlich aufgenommen und die Unterlagen werden diesbezüglich entsprechend ergänzt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 3.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 115</p> <p><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0</p>

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.06.2021 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit 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 (Referat 102, Tel. 0821/9071-1390).

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 2 „Baugrund-Untergrundverhältnisse“ in den Bebauungsplan sowie in die Begründung unter 14.2- Geländebeziehungen/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 wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Glaser (Referat 102, Tel. 0821/9071-1390)“.

Bezüglich der örtlich und regional zu vertretenden Belangen 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.

**TOP 3.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche
Sicherheit und Ordnung**

Beschluss-Nr. 116

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

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 10.06.2021 wurde von der Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 10 „Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr. 11 werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

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

Bei den Planungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Haupterschließung), werden nachfolgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

Aufgrund der derzeitigen Erfahrungen besteht im Planungsgebiet der Stettiner Straße ein hoher Parkdruck, dieser wird ausgelöst durch das angrenzende Berufliche Schulungszentrum und die benachbarte Bebauung. Die Straße wird momentan beidseitig zum Parken genutzt, weshalb es auch positiv angesehen wird, dass ein Parkstreifen verwirklicht werden soll, es ist jedoch damit zu rechnen, dass die Straße gegenüber des Parkstreifens ebenfalls als öffentlicher Parkraum genutzt wird. Positiv ist ebenfalls, dass Gehwege verwirklicht werden sollen um den Fußgänger- vom PKW-Verkehr abzugrenzen, aufgrund der angesprochenen Parkproblematik, sollte überlegt werden, ob ein einseitiger Gehweg ausreichend wäre, um die Fahrbahn nicht so zu verengen, dass es zu Problemen im fließenden und ruhenden Verkehr kommt.

Bei den Planungen zu den Gehwegen sollte berücksichtigt werden, dass ein Gehweg außerhalb des Planungsgebiets, bei einem weiteren Ausbau an der Stettiner Straße angeschlossen werden kann.

Das Ziel sollte sein, für die gesamte Stettiner Straße einen Gehweg zu verwirklichen.“

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 von Ihr keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planung erhoben werden.

Bezüglich der Anmerkungen der Fachstelle zur Löschwasserversorgung und der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr wird auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Nummer 8 „Brandschutz“ verwiesen. Hier sind die erforderlichen Regelungen und Aussagen bereits enthalten.

Bezüglich der Aussagen und Anregungen der Fachstelle zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Haupterschließung) wird folgendes ausgeführt:

Die Fachstelle sieht die Errichtung des Parkstreifens nördlich der Stettiner Straße positiv, befürchtet aber, dass der gegenüberliegende Straßenraum ebenfalls als Parkraum genutzt wird und es somit zu einer problematischen Verengung des Straßenraumes kommt. Um dem hier entgegen zu wirken ist es erforderlich, dass sofort nach fertigem Ausbau der öffentlichen Straße ein Parkverbot entlang der südlichen Straßengrenze angeordnet und auch umgesetzt wird. Die weitere Beibehaltung einer beidseitigen Beparkung der Stettiner Straße wird als problematisch für die zukünftige Verkehrssicherheit der Stettiner Straße beurteilt. Bezüglich des bestehenden Parkdruckes durch das Berufliche Schulungszentrum bzw. durch die angrenzenden Anwohner muss versucht werden, diesem in der Zukunft anderweitig (eventuell z. B. durch die Errichtung eines zusätzlichen Parkplatzes oder andere geeignete Maßnahmen) entgegen zu wirken bzw. abzuwehren.

Die Errichtung eines beidseitigen Gehweges wird im Hinblick auf die zukünftige Verkehrssicherheit der Stettiner Straße als die bevorzugte Lösung betrachtet.

Die Anregung der Fachstelle, für eine zukünftige Fortführung des Gehweges auf der Stettiner Straße in Richtung Osten wird zur Kenntnis genommen und bei einer zukünftigen Sanierung der Stettiner Straße im Rahmen des Straßenausbaus wieder in Betracht gezogen, da es der gesamten Verkehrssicherheit in der Stettiner Straße dienen würde.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 3.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co KG**

Beschluss-Nr. 117

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.06.2021 sowie ergänzendem E-Mail vom 12.07.2021 wurde von der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co KG zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme vom 21.06.2021:

„Bitte um Einplanung eines Platzbedarfs für eine zukünftige Trafostation im Baugebiet!“

Ergänzende Stellungnahme vom 12.07.2021:

„Wie vorhin besprochen brauchen wir einen Platz für eine Trafostation im Baugebiet „Hohenpfafl-West“. Größe Tr. St. – Gebäude: ca. 3,6 x 8,4 m
Benötigtes Grundstück hierfür: ca. 5 x 9,5 m“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Der von der Fachstelle angesprochene Platzbedarf für eine Trafostation wird in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird eine Fläche für eine Trafostation eingeplant und entsprechend festgesetzt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 3.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH**

Beschluss-Nr. 118

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben (Datum fehlt) wurde von der Deutschen Telekom GmbH zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wichtig:

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

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

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

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

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

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

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

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

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

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

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

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „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. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

Telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

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

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Stadt Kelheim wird nach Abschluss der Bauleitplanung und erfolgter Straßenbenennung bzw. Hausnummernvergabe der Deutschen Telekom Technik GmbH einen entsprechenden Plan aus dem die Straßennamen und die Hausnummern ersichtlich sind auf die E-Mail Adresse telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de zukommen lassen.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle, auf Abgleich des Bauzeitenplans mit dem bauausführenden Ingenieurbüro, so wird dieser an den Erschließungsträger und somit Verantwortlichen für die Erschließung weitergeleitet, so dass dieser dann mit der Fachstelle Kontakt bezüglich der Koordinierung der Erschließungsarbeiten und der Bereitstellung der Telekom Anschlüsse aufnehmen kann.

Weiterhin werden sämtliche Hinweise der Fachstelle von Seiten der Stadt Kelheim zur Kenntnis genommen und an den Vorhaben- und Erschließungsträger mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist von Seiten der Stadt Kelheim bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres veranlasst.

Die Deutsche Telekom GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 3.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

Beschluss-Nr. 119

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

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 17.06.2021 wurde von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.05.2021.

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

Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone 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:

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle, zu einer möglichen Erschließung des Baugebietes mit den Produkten der Vodafone Kabel Deutschland GmbH so wird dieser an den Erschließungsträger und somit Verantwortlichen für die Erschließung weitergeleitet, so dass dieser dann mit der Fachstelle Kontakt bezüglich der Koordinierung der Erschließungsarbeiten und einer möglichen Bereitstellung der Produkte aufnehmen kann.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist von Seiten der Stadt Kelheim bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres veranlasst.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 3.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Fa. A. & C. Kosik GmbH**

Beschluss-Nr. 120

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 29.06.2021 wurde von der Firma A. & C. Kosik GmbH zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

Sehr geehrter Herr Schnell,
den Bekanntmachungen auf der Homepage der Stadt Kelheim habe ich Details zum Bauvorhaben „Hohenpfafl-West“ (Nr. 3.2-610-21/10 D11) entnommen.

Leider gibt es von unserer Seite massive Bedenken bezüglich der nicht vorhandenen Lärmschutzmaßnahmen in Richtung unseres Betriebsgeländes, die ich wie folgt näher ausführe:

Wie den Unterlagen zu entnehmen ist kommt das beauftragte Schallgutachten zu dem Schluss, dass keine Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Das mag rechnerisch in Ordnung sein, geht aber an der Realität vorbei. Denn wir haben in der Vergangenheit bereits mehrfach die Erfahrung gemacht, dass Lärm sehr individuell und in Einzelfällen als massive Störung wahrgenommen wird – selbst wenn die Auflagen unsererseits

eingehalten werden. Nicht zuletzt deswegen haben vor 9 Jahren eine 6 Meter Lärmschutzwand errichtet.

Die jetzige Planung des Bauvorhabens „Hohenpfahl-West“ sieht zwar einen Wall an der nördlichen Grenze vor, der jedoch nur gestalterische Zwecke erfüllt und keinen effektiven Schallschutz darstellt. Um das zu erreichen müsste der Wall deutlich höher ausfallen bzw. durch eine zusätzliche lärmabsorbierende Wand ergänzt werden. Geschieht das nicht sind wir, auch mit den Erfahrungen aus der Vergangenheit, davon überzeugt, dass Ärger vorprogrammiert ist. Eine effektive Schallschutzmaßnahme würde diese Konfliktpotential ausschließen und zusätzlich die Lebensqualität und damit den Wert der Wohnungen erhöhen. Und das auch noch zu vergleichsweise günstigen Kosten, wenn die Maßnahme von vornherein eingeplant ist und im Zuge der Baumaßnahmen umgesetzt wird.

Bitte berücksichtigen Sie diese Bedenken bei der Beurteilung dieses Bauvorhabens.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Stadt Kelheim nimmt die von der Firma A. & C. Kosik GmbH geäußerten Bedenken sehr ernst. Aus diesem Grund werden in der Planung weitere Maßnahmen zur gegenseitigen Schutzwirkung der unterschiedlichen Nutzungen ergriffen wie folgt:

Ungeachtet einer rein rechtlichen Beurteilung der Situation, wird die Stadt Kelheim zum Schutz der Gewerbenutzungen entlang der Nordbegrenzung des Änderungsbereiches, angrenzend zu den im Bestand vorhandenen gewerblichen Betrieben, eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Wall-/ Wandkombination in einer Höhe von 5,0 m errichten. Hierdurch werden einerseits Immissionen aus dem Gewerbegebiet abgeschirmt und andererseits die Erdgeschoss- und Obergeschossebenen der geplanten Wohnnutzungen geschützt.

Im Schallschutzgutachten werden diese Belange zusätzlich aufgenommen und die Unterlagen werden diesbezüglich entsprechend ergänzt.

Somit entsteht ein zusätzlicher Schutz im Hinblick der vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

Die Firma A. & C. Kosik GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 3.13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
"Hohenpfaal-West" durch Deckblatt Nr. 11;
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss-Nr. 121

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfaal-West“, Deckblatt Nr. 11, ist aufgrund neuer Planungsüberlegungen und geänderter Eigentumssituation, sowie der in der Sitzung des Bauausschusses vom 13.06.2022 durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu ändern und zu ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfaal-West“, Deckblatt Nr. 11 gemäß den §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachstellen einzuholen.

Beschluss:

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

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfaal-West“, Deckblatt Nr. 11 vom 12.04.2021 i. d. F. vom 13.06.2022 wird mit den beschlossenen Ergänzungen bzw. Änderungen für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfaal-West“, Deckblatt Nr. 11 und die Begründung samt aller Anlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

**TOP 4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier-Eulenstraße-Überarbeitung";
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. 122

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 11.02.2019 (Beschluss Nr. 23) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 81 „Geier – Eulenstraße - Überarbeitung“ aufzustellen.

Durch die Änderung der Bauleitplanung sollen folgende planerischen Vorgaben und Ziele erreicht werden:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Geier – Eulenstraße“ befinden sich verschiedene Altlastenverdachtsflächen. Diese Altlastenverdachtsflächen sind in dem aktuell gültigen Bebauungsplan weder gekennzeichnet noch planerisch berücksichtigt. Die Stadt Kelheim ist jedoch gemäß dem „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ sowie der geltenden Rechtsprechung verpflichtet, bestehende Bebauungspläne in denen sich Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen befinden, entsprechend planerisch zu überarbeiten. Bei dieser planerischen Überarbeitung ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Bodenbelastungen auf die bestehenden Baurechte hervorrufen. Diese sind gegebenenfalls an die Bodenbelastung anzupassen. Weiterhin sind die Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen klar, für alle die Einsicht in den Bebauungsplan nehmen, erkennbar zu kennzeichnen und gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen aufzunehmen. Um dieser Verpflichtung nachzukommen, beabsichtigt die Stadt Kelheim den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 81 „Geier- Eulenstraße Überarbeitung“ aufzustellen.

Eine Besonderheit bildet die in dem Zuge geplante Baurechtsschaffung für die Parzellen 17 und 18, welche sich im Süden des Geltungsbereiches befinden, unmittelbar an den Rennweg angrenzend. Die genannten Parzellen befinden sich innerhalb der Altlastfläche KEH 4.29. Der noch rechtskräftige Bebauungsplan sieht in diesem Bereich keine Bebauung vor. Aufgrund dessen, dass sich die Parzellen städtebaulich gesehen optimal als Nachverdichtungsmöglichkeit darstellen ist die Stadt Kelheim daran interessiert auch hier eine Bebauung zuzulassen. Dies geht allerdings nur in Kombination mit Auflagen, welche vorab bei einem Ortstermin mit den Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz/ Altlasten abgestimmt und besprochen wurden. Die Auflagen, den Bodenaustausch und entsprechend weitere Maßnahmen betreffend, werden im Weiteren im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 81 „Geier – Eulenstraße - Überarbeitung“ verankert, um die Grundlage für die Umsetzung einer Bebauung auf den beiden vorgenannten Parzellen zu schaffen.

Die rechtlich zwingend notwendige Überarbeitung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig dazu genutzt, den aus dem Jahre 1993 stammenden Bebauungsplan auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird mit 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. Inhalt dieser Überarbeitung wird 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.

Die Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier – Eulenstraße - Überarbeitung“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und wird im Regelverfahren abgewickelt. Von einem verkürzten Verfahren wird abgesehen.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet das südlich der Elsterstraße, nördlich des Rennweges und westlich der Straße „Auf dem Sand“ liegt, umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 642 T., 647, 664 T., 664/8, 664/9, 664/10, 664/11, 664/12, 664/13, 664/14, 664/15, 664/16, 664/17, 664/18, 664/19, 664/20, 664/21, 664/22, 664/23, 667, 667/2, 667/3, 667/4, 667/5, 668, 668/3, 668/4, 668/5, 668/6, 668/7, 668/8, 668/9, 668/10, 668/11, 668/12, 668/13, 668/14, 668/15, 668/17, 668/18, 668/19, 668/20, 668/21, 668/22, 668/23, 668/24, 668/25, 668/26, 668/27, 668/28, 668/29, 668/33, 672, 672/2 T., 672/3 und 675/1 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 3,88 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze Fl. Nrn. 668/3, 667/4, 667/5, 667/3, 664/14, 664/9 und 664/13 der Gemarkung Kelheimwinzer;

Im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl. Nrn. 668/3, 668/5, 668/6, 668/7, 668/8, 668/14, 668/9, 668/18, 668/17, 668/33, 668/15, und 672 der Gemarkung Kelheimwinzer;

Im Süden: Rennweg, Fl.Nr. 672/2 der Gemarkung Kelheimwinzer;

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 664/13, 664/18, 664/19, 668/4, 664/21, 647, 642, 668/27, 668, und 675/1 der Gemarkung Kelheimwinzer.

Der Gesamtumgriff des Überarbeitungsbebauungsplanes umfasst dabei eine Fläche von ca. 3,88 ha und erstreckt sich flächendeckend auf den Geltungsbereich des aktuell rechtskräftigen Planungsstandes. Die Gesamtanzahl der Grundstücke ist auf 42 Parzellen ausgelegt. Davon sind 30 Grundstücke bebaut, 12 Parzellen hingegen sind unbebaut und als potentielle Baulücken zu werten.

Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Die Planung wurde dem Bauausschuss von Frau Winter von der Firma KomPlan ausführlich vorgestellt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut erarbeiteten Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geierstraße - Eulenstraße – Überarbeitung“ i. d. F. vom 13.06.2022 einschließlich Begründung i. d. F. vom 13.06.2022 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die 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 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 bereits vorhandenen Siedlungsgebiets handelt. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Affecking-Mitterweg-Saueräcker II" durch Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung); Billigung des Entwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 123</p> <p style="text-align: center;"><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0</p>

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 04.10.2021 (Beschluss Nr. 359) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 03 zu ändern.

Durch die Änderung der Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung eines Sondergebietes für Freizeit und Erholung, in Form eines gewerblichen Ferienhausgebietes mit freistehenden Ferienhäusern sowie dazugehörigen Gartenanteilen geschaffen werden. Hierdurch soll das touristische Angebot der Stadt Kelheim erweitert, und dem immer stärker werdenden Bedarf an alternativen Beherbergungsmöglichkeiten in der Region Kelheim nachgekommen werden.

Im Zusammenhang mit dieser Standortentwicklung ist die Errichtung von bis zu 9 Ferienhäusern in 1-geschossiger Bauweise vorgesehen. Diese werden aus Richtung Norden über die Giselastraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung ist über eigenständige, private Verkehrsflächen in Form einer Stichstraße

mit Wendevorrichtung sichergestellt. Zudem werden am Nordrand erforderliche Stellplätze über einen Sammelparkplatz geschaffen und somit den Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung ebenfalls Rechnung getragen.

Entlang der östlichen Begrenzung ist eine durchgängige, abschirmende Gehölzpflanzung als Zäsur zu den Gewerbeentwicklungsflächen vorgesehen. Diese bilden zusammen mit weiteren Pflanzmaßnahmen am Standort eine ansprechende Gestaltung und Begrünung des Gebietes, um auch den Ansprüchen dieser touristischen Nutzung angemessen zu begegnen.

Immissionsschutzrechtlich ist die Umnutzung zudem auf die im Umfeld vorhandenen Nutzungen auszurichten und es ist im Ergebnis dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche im Bestand vorhandenen Nutzungen durch die geplante Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Diese wurde bereits im Vorfeld durch die Beauftragung einer schalltechnischen Voruntersuchung geprüft mit dem Ergebnis, dass unter entsprechenden Voraussetzungen eine derartige Nutzung ermöglicht wird. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird zudem ein fachliches Schallschutzgutachten den Planunterlagen beigelegt.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet das südlich an der Giselastraße anliegt, umfasst das Grundstück Fl.Nr. 501/108 der Gemarkung Affecking mit einer Gesamtfläche von 4.154 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr 501/108 der Gemarkung Affecking;
Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 501/108 der Gemarkung Affecking;
Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 501/108 der Gemarkung Affecking;
Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr 501/108 der Gemarkung Affecking.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 03 zum Bebauungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ erfolgt dabei nach den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Durchführung eines verkürzten Verfahrens wird abgesehen.

Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die Planung wurde dem Bauausschuss von Frau Winter von der Firma KomPlan ausführlich vorgestellt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut erarbeiteten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 03 zum Bebauungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ i. d. F. vom 13.06.2022 einschließlich Begründung i. d. F. vom 13.06.2022.

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 bereits vorhandenen Siedlungsgebiets handelt. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Sachbearbeiter: Sippl, Franz

TOP 6	Vollzug des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG); Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach des Nebengebäudes in der Hienheimer Straße 14 in Kelheim
Beschluss-Nr. 124	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

I. Sachverhalt:

Der Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach des Nebengebäudes in der Hienheimer Straße 14 in Kelheim auf dem Grundstück Fl.Nr. 1975 der Gemarkung Kelheim wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Die beabsichtigte Maßnahme findet in der Nähe der Baudenkmäler Hienheimer Straße 14 und Kanalstraße 3 in Kelheim statt, die in die Bayerische Denkmalliste - Teil A: Baudenkmäler - Landkreis Kelheim wie folgt eingetragen sind:

- Hienheimer Straße 14: Forstamt, dreigeschossiger Putzbau mit flachem Walmdach, spätklassizistisch, 1888, Fl.Nr. 1975 Gemarkung Kelheim;
- Kanalstraße 3: Wohnhaus, Traufseitbau, im Stil der Maximilianszeit mit Segmentbogenfenstern, Putzgliederungen und Scheitelzinnen, um 1860, Fl.Nr. 1973/2 Gemarkung Kelheim.

Die geplante Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach des Nebengebäudes in der Hienheimer Straße 14 in Kelheim bedarf nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, weil die Maßnahme in der Nähe von Baudenkmälern erfolgt und sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirken kann.

Die PV-Anlage wird auf die Dachfläche gesetzt und somit nicht in die Dachfläche integriert.

II. Stellungnahme des Fachbereiches Planen und Bauen - Denkmalschutz:

Die Photovoltaikanlage ist von der Hienheimer Straße, insbesondere von der Brücke über den Hafen des Ludwig-Donau-Main-Kanals, weithin einsehbar. Demgegenüber erscheint die Einsehbarkeit der Photovoltaikanlage von der Befreiungshalle wegen dem vorhandenen Baumbestand unproblematisch. Um das Erscheinungsbild der aus der Zeit von König Maximilian II. Joseph (König von Bayern 1848 bis 1864) und von Prinzregent Luitpold (Prinzregent von Bayern 1886 bis 1912) stammenden Baudenkmal Kanalstraße 3 (um 1860) und Hienheimer Straße 14 (1888) so gering wie möglich zu beeinträchtigen, ist es erforderlich, für die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Nebengebäudes in der Hienheimer Straße 14 Module zu verwenden, deren Metallrahmen und Modulflächen dunkel (nicht glänzend / spiegelnd) sind.

Der Fachbereich Planen und Bauen - Denkmalschutz schlägt vor, dem Vorhaben unter dieser Maßgabe zuzustimmen.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim nimmt zum Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach des Nebengebäudes in der Hienheimer Straße 14 in Kelheim gemäß Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG wie folgt Stellung:

Gegen die beabsichtigte Maßnahme bestehen keine Einwände, sofern für die PV-Anlage Module verwendet werden, deren Metallrahmen und Modulflächen dunkel (nicht glänzend / spiegelnd) sind.

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger ging zum nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung über. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 18:44 Uhr die 7. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung