

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 8. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 04.07.2022
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:14 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Diermeier, Dennis Zweiter BGM/Stadtrat

Ausschussmitglieder

Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	Abwesend bei Beschluss-Nr. 178
Häckl jun., Thomas	Stadtrat	Vertretung für Herrn Josef Pletl jun.
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	Nicht stimmberechtigt wegen persönl. Beteiligung nach Art. 49 GO bei Beschluss-Nr. 145
Schweiger, Stephan	Stadtrat	Vertretung für Herrn Claus Hackelsperger
Schwindl, Heribert	Stadtrat	Vertretung für Vorsitzenden Herrn Dennis Diermeier
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Pfreintner, Peter Verwaltungsangestellter

Verwaltung

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

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig Stadtrat Anwesend bis Beschluss-Nr. 146

Ortssprecher (Gäste)

Zirkel, Silvia Ortssprecherin Staubing

Abwesende Personen

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister Entschuldigt

Ausschussmitglieder

Hackelsperger, Claus
Pletl jun., Josef

Stadtrat
Stadtrat

Entschuldigt
Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von 2 beklebten Großflächentafeln freistehend für Produktinformation und Eigenwerbung der Firma Edeka auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/23 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 27/17 der Gemarkung Affecking (Am Unteranger)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Carports in eine Gewerbeeinheit zur Autopflege auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1640 der Gemarkung Kelheim (Hemauer Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Carports mit einem Schuppen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 578 der Gemarkung Thaldorf (Flurweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 108 der Gemarkung Thaldorf (Hauptstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 725 u. 206/32 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung - Tektur auf Änderung einer Lagerhalle mit Büro auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/25 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses mit energetischer Sanierung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1349/4 Gemarkung Kelheim (Rennweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Schankwirtschaft und einer Bowlingbahn zu einem Umweltbegegnungs- und Naturerlebenszentrum (UNZ) in Kelheim, Am Pflegerspitz 1, Fl.Nr. 1020	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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
10.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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
10.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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
10.3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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 Naturschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10.4	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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 staatliches Abfallrecht	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

10.5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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 Städtebau	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10.6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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
10.7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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
10.8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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 3.1 Bautechnik	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10.9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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 Bauernverbandes	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

10.10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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 BUND Naturschutz in Bayern e. V.	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10.11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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 Denkmalpflege	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10.12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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
10.13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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 Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10.14	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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, Gewerbeaufsichtsamt	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

10.15	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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 Bayernwerk Netz GmbH	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10.16	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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 Deutsche Telekom Technik GmbH	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10.17	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf); 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
11.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf); 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	Vorberatung

-
- 11.2** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf);
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
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

- 11.3** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf);
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
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Naturschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

- 11.4** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf);
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
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Staatliches Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

- 11.5** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf);
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
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

11.6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf); 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 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
11.7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf); 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 Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich 3.1 Bautechnik	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
11.8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf); 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 Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
11.9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf); 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 Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
11.10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf); 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 Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung

11.11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf); 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 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
11.12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf); 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 Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
11.13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf); 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 Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
11.14	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf); 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 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
11.15	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 17:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 8. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 17:00 Uhr die 8. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Die öffentliche Einladung vom 27.06.2022 wurde fristgerecht mit der aktualisierten Tagesordnung vom 29.06.2022 geändert.

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

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier 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 13.06.2022 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 8:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von 2 beklebten Großflächentafeln freistehend für Produktinformation und Eigenwerbung der Firma Edeka auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/23 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)
--------------	---

Beschluss-Nr. 138

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von 2 beklebten Großflächentafeln freistehend für Produktinformation und Eigenwerbung einer vor Ort ansässigen Firma auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/23 der Gemarkung Kelheim (Donaupark) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 97 „Donaupark“ und dem Deckblatt Nr. 6 vom 07.11.2014 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Baugrundstück ist als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet zulässig.

Es widerspricht allerdings den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 „Donaupark“ Deckblatt 6 durch:

- **Baufenster**
die Werbeanlage STO 2 liegt außerhalb des Baufensters

Die Erteilung der Befreiung von den Baugrenzen ist nach Ansicht des Fachbereiches Planen und Bauen vertretbar, da die Werbeanlagen am Ort der Leistung ausgeführt werden.

Der Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Straßenverkehrsrecht, wurde im Rahmen der Bauantragsbearbeitung beteiligt. Der Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung erhebt gemäß Stellungnahme vom 22.06.2022 keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Bauvorhaben, formuliert aber folgende Bedingungen und Auflagen aus.

- Die Werbeanlage darf nicht reflektieren oder blenden. Sie ist so zu gestalten, dass sie in Form, Farbe und Beschriftung nicht mit amtlichen Verkehrszeichen verwechselt werden kann.
- Die Werbeanlage muss hinsichtlich Wand- und Standfestigkeit, bzw. Konstruktion den statischen Beanspruchungen, insbesondere den Windlasten, nach den einschlägigen Vorschriften genügen.

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

Eine Einverständniserklärung des Grundstückbesitzers zur Aufstellung der Werbeanlage liegt vor, Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB kann befürwortet werden, 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.

Das Landratsamt Kelheim wird gebeten, die nachfolgenden Bedingungen und Auflagen, die der Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Kelheim erhebt, in den Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen.

- Die Werbeanlage darf nicht reflektieren oder blenden. Sie ist so zu gestalten, dass sie in Form, Farbe und Beschriftung nicht mit amtlichen Verkehrszeichen verwechselt werden kann.
- Die Werbeanlage muss hinsichtlich Wand- und Standfestigkeit, bzw. Konstruktion den statischen Beanspruchungen, insbesondere den Windlasten, nach den einschlägigen Vorschriften genügen.

Die Stadt Kelheim grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 935/25 (Alfons-Simonius-Straße) der Gemarkung Kelheim 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 Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 27/17 der Gemarkung Affecking (Am Unteranger)

Beschluss-Nr. 139

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 27/17 der Gemarkung Affecking (Am Unteranger) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 „Pechlerbergstraße-Bauernweg-Bergstraße“ vom 04.10.1984 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baugrenze**
das Wohnhaus überschreitet mit dem Anbau um ca. 9 m² in nördlicher Richtung das Baufenster, die Garage überschreitet ebenfalls in nördlicher Richtung mit ca. 4 m² das Baufenster;
- **Dachform Garage**
It. BBP sind das Wohnhaus und die Garage mit einem Satteldach zu errichten, geplant ist die Garage mit einem begrünten Flachdach;
- **Dachneigung Wohnhaus**
It. BBP ist eine Dachneigung von 32° - 36° auszuführen, geplant ist das Wohnhaus mit einer Dachneigung von 20°;
- **Dachdeckung Wohnhaus**
It. BBP ist eine Eindeckung mit dunkelbraunen oder roten Pfannen zulässig, geplant ist das Wohnhaus mit dunklen Pfannen zu decken;
- **traufseitige Wandhöhe Wohnhaus**
die natürliche Wandhöhe soll lt. BBP talseitig die Höhe von 6,30 m nicht überschreiten, geplant ist eine traufseitige Wandhöhe talseitig bis zu max. 7,54 m;

- **Traufhöhe Garage**

lt. BBP ist eine Traufhöhe von max. 2,50 m zu berücksichtigen, geplant ist eine maximale Traufhöhe bei der Garage (talseitig) von 3,40 m;

- **Ortgang und Traufe**

lt. BBP ist ein Ortgangvorsprung von mind. 0,15 – max. 0,50 m und eine Traufe von mind. 0,40 – 0,60 m zu berücksichtigen, geplant ist weder ein Ortgang- noch ein Traufvorsprung;

Bei den im Bereich des BBP „Pechlerbergstraße-Bauernweg-Bergstraße“ bereits ausgeführten Bauvorhaben wurden in Summe bereits alle Befreiungen hinsichtlich der Festsetzungen des BBP erteilt.

Daher ist der Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim der Auffassung den beantragen Befreiungen, das gemeindliche Einvernehmen erteilen zu können.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen Stellplätze sind von den Bauherren entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

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

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

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 27/66 (Am Unteranger) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Carports in eine Gewerbeeinheit zur Autopflege auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1640 der Gemarkung Kelheim (Hemauer Straße)

Beschluss-Nr. 140

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Carports in eine Gewerbeeinheit zur Autopflege auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1640 der Gemarkung Kelheim (Hemauer Straße) 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 Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

In einem Mischgebiet ist die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, möglich.

Das Bauvorhaben ist nach Beurteilung durch die Stadt Kelheim nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet 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, Grenzbebauung) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Beschluss:

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

Bei Errichtung des Daches auf dem Gebäude ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge usw. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Grundsätzlich muss bei der Ein- und Ausfahrt in das bzw. aus dem Grundstück in die Hemauer Straße eine Gefährdung und Behinderung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen sein (§ 10 StVO).

Im Bereich der Grundstückseinfahrt sind die notwendigen Mindestsichtfelder zur Hemauer Straße einzuhalten und ständig von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten, so dass gefahrlos in die Hemauer Straße eingefahren werden kann. Hierzu zählen auch Einfriedungen und Bepflanzungen usw. die geeignet sind die Sicht einzuschränken.

Die gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, notwendigen Stellplätze können lt. beiliegendem Plan nachgewiesen werden.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 343/5 (Hemauer Straße) der Gemarkung Kelheim 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 Errichtung eines Carports mit einem Schuppen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 578 der Gemarkung Thaldorf (Flurweg)
	Beschluss-Nr. 141
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Carports mit einem Schuppen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 578 der Gemarkung Thaldorf (Flurweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

Der Carport hat eine Fläche von ca. 36 m² und ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b BayBO verfahrensfrei, der Schuppen entspricht einem Nebengebäude und hat ein

Raumvolumen von über 75 m³ und ist somit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO genehmigungspflichtig.

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

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 108 der Gemarkung Thaldorf (Hauptstraße)
	Beschluss-Nr. 142
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 108 der Gemarkung Thaldorf (Hauptstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.

Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 111/2, 114 u. 114/2 (Hauptstraße) sowie 105 u. 105/1 (Schelngraben) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 725 u. 206/32 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)
--------------	--

Beschluss-Nr. 143

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 725 u. 206/32 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Klausen“ vom 16.06.1965 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet (MI) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Überschreitung des Baufensters**
das bereits existierende, zu sanierende Gebäude liegt mit dem Anbau im Osten (Wohnzimmer im EG und Terrasse im 1. OG) außerhalb des Baufensters;
- **Dachneigung Wohnhaus**
lt. BBP ist das Hauptgebäude mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 25° zu errichten, das Wohnhaus hat bereits ein Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 45°;
- **Traufvorsprung**
lt. BBP ist ein Traufvorsprung von mind. 0,50 m umzusetzen, das Gebäude hat einen Traufvorsprung mit 0,30 m;

Entsprechend der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für die beiden geplanten Wohneinheiten mit jeweils mehr als 40 m² Wohnfläche 5 Stellplätze (2 x 2,25 ST) zu errichten. Auf den Planunterlagen werden 6 Stellplätze nachgewiesen.

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

Die Nachbarunterschrift liegt vor.

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 206/2 (Regensburger Straße) und 725/2 (Am Marterl) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung - Tektur auf Änderung einer Lagerhalle mit Büro auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/25 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker)
	Beschluss-Nr. 144
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung – Tektur - auf Änderung einer Lagerhalle mit Büro auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 331/25 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker) wurde dem Bauausschuss erneut vorgelegt. In den Bauausschusssitzungen am 01.07.2019, 06.04.2020 (1. Tektur) und am 18.01.2021 (2. Tektur) wurde dem Antrag auf Neubau einer Lagerhalle mit Büro bereits das gemeindliche Einvernehmen erteilt und mit Bescheiden der Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim vom 14.11.2019, 13.07.2020 und 01.04.2021 die Baugenehmigung erteilt.

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

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

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

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

- **Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge**

Die Kfz-Stellplätze, Kfz-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten, geplant ist die Fahrspuren (Verkehrsflächen) auf der Betriebshofffläche mit einem Asphaltbelag auszuführen

In der vorliegenden Tekturplanung hat sich folgender Punkt im Vergleich zu den bereits genehmigten Verfahren geändert:

- aufgrund des Schutzstreifens einer bestehenden BL-Gas-Hauptleitung muss die Lagerhalle an der N-O Seite um 50 cm kürzer gebaut werden als ursprünglich geplant und genehmigt

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

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

Beschluss:

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

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

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

Die im Bebauungsplan festgelegten immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Der Bauwerber wird auf den Grünordnungsplan und die darin festgelegte Pflanzungsbindung hingewiesen.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten. Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten trägt entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim der Eigentümer.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses mit energetischer Sanierung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1349/4 Gemarkung Kelheim (Rennweg)
Beschluss-Nr. 145	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Abstimmungsvermerke:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat beim Tagesordnungspunkt 8 mit 8:0 Stimmen die persönliche Beteiligung nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 GO des Ausschussmitglieds Rank Christian festgestellt.

Ausschussmitglied Rank Christian hat bei der Beratung und Abstimmung in Hinblick auf Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO nicht teilgenommen.

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses mit energetischer Sanierung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1349/4 Gemarkung Kelheim (Rennweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Südwestliches Altmühlfeld Überarbeitung“ vom 02.06.2017 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- **Abstandsflächen**

Der Bebauungsplan ordnet hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Artikel 6 der BayBO an, das bedeutet das Gebäude und bauliche Anlagen nur unter Einhaltung von den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden können. Hier widerspricht aber der Bauantrag den Festsetzungen des Bebauungsplanes, denn das Wohnhaus wurde ohne die notwendigen Grenzabstände geplant. Folglich werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Osten nicht eingehalten und das Bauvorhaben stellt somit eine Abweichung vom Art. 6 Abs. 1 BayBO dar;

- **Grundflächenzahl**

Lt. BBP ist eine GRZ von 0,4 einzuhalten, umgesetzt wurde eine GRZ von 0,47;

- **Dachneigung Garage**

bei einem Pultdach ist eine Dachneigung von max. 18° zulässig, errichtet wurde die Garage mit einer Dachneigung von 22°;

Die notwendigen Stellplätze können planerisch dargestellt werden. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch dient als dingliche Sicherung eines Stellplatzes.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Eine Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ist zu prüfen.

Beschluss:

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

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB können befürwortet werden, 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.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Schankwirtschaft und einer Bowlingbahn zu einem Umweltbegegnungs- und Naturerlebniszentrum (UNZ) in Kelheim, Am Pflegerspitz 1, Fl.Nr. 1020

Beschluss-Nr. 146

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Schankwirtschaft und einer Bowlingbahn zu einem Umweltbegegnungs- und Naturerlebniszentrum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1020 der Gemarkung Kelheim (Am Pflegerspitz) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Die angestrebte Nutzungsänderung soll nach Auskunft des Bauherrn den Aufbau des Umweltbildungszentrums sowie allgemeine organisatorische Arbeiten, die der Aufbau

und die Einrichtung eines Info-Zentrums über das erste Nationale Naturmonument Bayerns erfordert, die Entwicklung eines detaillierten Ausstellungs- und Bildungskonzeptes, sowie eines Konzeptes für die Besucherlenkung und Naturtourismus beinhalten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ vom 13.06.1984 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Baugrundstück ist als Sondergebiet nach § 10 BauNVO für Freizeit, Sport und Erholung für die Nutzungen Restaurant, Sanitäre Anlagen, Umkleiden, Tennishalle ausgewiesen. Die Planungsziele des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Nummer 1.4 ausdrücklich aufgeführt. Hiernach sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan nach verschiedenen Beschlüssen und Fachgesprächen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Ziff. 5 Flächen für den Gemeinbedarf
- Ziff. 11 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ziff. 12 Versorgungsflächen
- Ziff. 15 öffentliche und private Grünflächen, Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, (Tennis, Rudern, Stockbahnen, Geflügelzuchtverein usw.)
- Ziff. 16 Wasserflächen
- Ziff. 17 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
- Ziff. 18 Flächen für die Landwirtschaft

festzulegen. Weiterhin heißt es. Der Bebauungsplan „Am Pflegerspitz“ mit dem Grünordnungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Entwicklung dieses Stadtgebietes für Freizeit, Sport und Erholung sicherstellen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach baurechtlicher Beurteilung durch den Fachbereich Planen und Bauen, nach der Art der baulichen Nutzung in dem im Bebauungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ festgesetzten Sondergebiet nach § 10 BauNVO für Freizeit, Sport und Erholung nicht allgemein zulässig. Vom Antragsteller wurde deshalb ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Bauantragsunterlagen eingereicht.

Eine Erteilung einer Befreiung von der Art der baulichen Nutzung ist nach Ansicht des Fachbereiches Planen und Bauen nicht zu befürworten, da durch die Planung eines Umwelt- und Begegnungszentrums, die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, im Hinblick auf die Gebietskategorie als Sondergebiet nach § 10 BauGB für Freizeit, Sport und Erholung und die dadurch im Bebauungsplan explizit festgesetzten zulässigen baulichen Nutzungen (Restaurant, Sanitäre Anlagen, Umkleiden, Tennishalle), berührt werden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim teilweise vor.

Beschluss:

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB kann nicht befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ berührt werden, die Abweichungen städtebaulich nicht vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar sind.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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 10.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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. 147
	<u>Entscheidungsergebnis:</u>
	Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf vom 08.11.2022 mit Begründung und Umweltbericht vom 08.11.2022 lag in der Zeit

vom 28.01.2022 bis 17.03.2022 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 der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg, mit Begründung vom 08.11.2022 wurde mit Bekanntmachung vom 28.01.2022 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 24.01.2022 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 der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg, jeweils eine Ausfertigung der Begründung sowie eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 28.01.2022 übersandt.

Die Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg, wird im Regelverfahren durchgeführt.

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
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Deutsche Bahn AG
10. Bayernwerk Netz GmbH
11. Telefonica Germany GmbH & OHG
12. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
13. Evangelische Kirchenverwaltung
14. Handwerkskammer
15. Industrie- und Handelskammer
16. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
17. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
18. Stadtwerke Kelheim
19. Staatliches Bauamt Landshut
20. Vodafone-Kabel Deutschland GmbH
21. Wasserwirtschaftsamt Landshut
22. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
23. Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehhausener-Bergmattinger Gruppe
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz

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

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

1. Deutsche Post AG
2. Deutsche Bahn AG
3. Evangelische Kirchenverwaltung
4. Landesbund für Vogelschutz
5. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
6. Telefonica Germany
7. Vodafone GmbH
8. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
9. Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe
10. Landratsamt Kelheim – Kreisstraßenverwaltung-
11. Landratsamt Kelheim – Wasserrecht-
12. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
13. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
14. Gemeinde Hausen
15. Gemeinde Ihrlerstein
16. Gemeinde Teugn
17. Markt Langquaid
18. Markt Painten
19. Stadt Abensberg

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Energienetze Bayern GmbH
3. Handwerkskammer4. Industrie- und Handelskammer
5. Staatliches Bauamt Landshut
6. Stadtwerke Kelheim

7. Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht-
8. Landratsamt Kelheim –Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat-
9. Landratsamt Kelheim – Gesundheitsabteilung
10. Landratsamt Kelheim – Abfallrecht kommunal-
11. Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht-
12. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
13. Stadt Neustadt
14. Gemeinde Saal a. d. Donau
15. Gemeinde Sinzing
16. Markt Bad Abbach
17. Stadt Riedenburg

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

1. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Immissionsschutz
2. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Naturschutz
3. Landratsamt Kelheim – Fachstelle staatliches Abfallrecht
4. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Städtebau
5. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung
6. Wasserwirtschaftsamt Landshut
7. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
8. Bayerischer Bauernverband
9. Bund Naturschutz in Bayern e. V.
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
11. Bayerisches Landesamt für Umwelt
12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
13. Regierung von Niederbayern Gewerbeaufsichtsamt
14. Bayernwerk Netz GmbH
15. Deutsche Telekom Technik GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben keine Personen Planeinsicht genommen. Einwendungen wurden von Bürgern nicht eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 10.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;
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. 148

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.03.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Immissionsschutzes

Ziel des Vorhabens ist durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung den Innenbereich der Ortschaft Schultersdorf zu erweitern.

Prinzipiell spricht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nichts gegen die Erweiterung des Innenbereiches der Ortschaft, im Rahmen zukünftiger Wohnbauanträge auf den hinzugefügten Flächen ist jedoch zu prüfen ob die geplanten Nutzung die nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebe durch heranrückende Wohnbebauung einschränkt.

Parallel wird durch Deckblatt Nr. 35 der Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert.

Aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Seitens der Fachstelle werden keine Einwände gegen die Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung vorgebracht. Der Hinweis der Fachstelle, dass die Belange des Immissionsschutzes im Einzelfall im Rahmen der Bauantragsstellung zu prüfen sind, wird von der Stadt Kelheim zur Kenntnis genommen. Diese Prüfung hat dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde zu erfolgen. Dieser Hinweis hat keine Auswirkungen auf die weitere Fortführung des Bauleitplanverfahrens.

Bezüglich dieses Belanges ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Kelheim veranlasst.

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

**TOP 10.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den
Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;
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 Naturschutz**

Beschluss-Nr. 149

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.03.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Naturschutzes

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber den nördlich der Gemeindeverbindungsstraße gelegenen Teilen der Satzung Bedenken. Die hier ebenfalls vorhandenen Gewässer werden in der Planung bisher nicht (ausreichend) berücksichtigt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zum Entwurfsverfahren zu überarbeiten.

Grünordnung:

- In der Begründung sind Aussagen zur Grünordnung zu ergänzen.
- Aus fachlicher Sicht sind die noch nicht bebauten Bereiche an den Ortsrändern (Bauflächen Bestand) optisch wirksam einzugrünen. Bereits vorhandene Grünstrukturen sind nur teilweise in die Planung übernommen.
- Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer sind in die Planzeichnung aufzunehmen und in der Planung zu berücksichtigen. Das planerische Konzept kann gerne, im Vorfeld zum Entwurfsverfahren, fachlich abgestimmt werden.
- Für die einzelnen Bauparzellen sollte neben der Pflanzung von 1-2 Bäumen je Grundstück eine Minstdurchgrünung für die zukünftigen Hausgärten („nicht überbaubare private Grundstücksflächen“) vorgeschlagen werden. Z. B. lockere Strauchpflanzungen an den Grundstücksgrenzen. Wirksame Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sind wesentliche eingriffsminimierende Maßnahmen im Bauleitplanverfahren und haben Auswirkungen auf den Kompensationsfaktor.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

- Da durch die Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auch im Bereich der „Bauflächen Bestand“, vor allem an den neuen Ortsrändern, neue

Baummöglichkeiten geschaffen werden, sind diese Flächen ebenfalls bei der Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

- Für die Beurteilung der Eingriffsbereiche ist eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und Nutzungen erforderlich. Dabei ist auch zu prüfen, ob gesetzlich geschützte Biotope (oder geschützte Lebensstätten vorhanden sind. Sind im Plangebiet Biotope gemäß § 30 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz vorhanden, sind die geltenden Biotopschutzbestimmungen selbständig neben der Eingriffsregelung zu beachten.
- Die Einstufung der neuen Bauflächen als Gebiete niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere (angenommene GRZ max. 0,35 ist anhand der Unterlagen nicht nachvollziehbar.
- Die Wahl des Kompensationsfaktors ist fachlich nicht nachvollziehbar. Innerhalb der ermittelten Kompensationsfaktorspanne entscheiden Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen über die Auswahl des jeweiligen zutreffenden Kompensationsfaktors. Ein niedriger Faktor ist dann gerechtfertigt, wenn die im Einzelfall gegebenen Vermeidungsmaßnahmen planerisch gut genutzt werden. Maßnahmen für die bereits eine rechtliche Verpflichtung besteht oder die im konkreten Planungsfall nicht relevant sind können einen niedrigen Faktor nicht rechtfertigen. Die „Standortwahl“ wird bereits bei der Einstufung der Eingriffsflächen berücksichtigt. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme „Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in der Bauparzelle“ ist bisher nur bzgl. der Baumpflanzungen in der Satzung umgesetzt.
- Ausgleichsflächen sind der freien Landschaft zuzuordnen und dürfen nicht in Privatgärten einbezogen werden (keine Einzäunung!). Aus fachlicher Sicht sollten wenigstens die Pufferstreifen zum Gewässer als öffentliche Grünflächen festgelegt werden. Die vorgesehen fünf Meter stellen eine fachliche Mindestbreite für Uferstreifen an sehr kleinen Gewässern dar. Für eine Anerkennung ist der Uferstreifen auf der gesamten Breite naturschutzfachlich aufzuwerten. Dabei sollte auch geprüft werden, ob Maßnahmenvorschläge des Gewässerentwicklungsplans der Stadt Kelheim realisiert werden können. Vorgesehene Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die Pufferstreifen sind zu konkretisieren. Die Ausbreitung am Gewässer vorhandener standortgerechter Vegetationsbestände (Bestandsaufnahme) ist bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme zu fördern. Bei der Neuanlage gebietsheimischer Hecken sollte die Breite der Pflanzung der vorgesehenen Ausgleichsfläche angepasst werden (mindestens aber 5 m breit, dreireihige Pflanzung mit Saum).

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Es ergeht folgende Abwägung.

Die Flächen Fl.Nr. 1116 und Fl.Nr. 812 der Gemarkung Kapfelberg werden aufgrund naturschutzfachlicher und wasserrechtlicher Bedenken und Einwendungen gegenüber der Planung aus dem Planungsgebiet wieder entnommen.

Nur ein kleiner Teilbereich der Flurnummer 1116 bleibt im Geltungsbereich, um auf dieser Fläche die Versorgung mit Löschwasser für den Ortsbereich sicher zu stellen. In Richtung Süden werden hier Flächen für die Anlage von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Zu Grünordnung:

1. In der Begründung sind unter „3.6 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ und „4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bereits Ausführungen zur Grünordnung enthalten. Weitere Ausführungen in der Begründung werden nicht als notwendig erachtet.
2. Der unteren Naturschutzbehörde wird zugestimmt, dass eine Eingrünung der noch nicht bebauten Bereiche in den im Bestand bestehenden Bauflächen wünschenswert ist. Allerdings wird auf Grund der bereits bestehenden Möglichkeit der Bebauung keine entsprechende Regelungsmöglichkeit gesehen. Öffentliche Flächen für die Umsetzung sind nicht vorhanden. Vorhandene, erhaltenswerte Grünstrukturen an den bestehenden Siedlungsrändern werden in der Satzung als zu erhalten ergänzt.
3. Auf Grund der Reduzierung des Geltungsbereichs ist zukünftig ausschließlich der südliche Grabenverlauf in der Bauleitplanung enthalten. Dieser ist zusammen mit dem entsprechenden Gewässerrandstreifen in der Planung bereits erfasst. Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Satzung besteht nicht.
4. Vorgeschlagene Strauchpflanzungen müssen durch die jeweiligen Bauwerber nicht zwangsläufig umgesetzt werden und ergeben damit auch keine gesicherte Minimierung des Eingriffs. Für die einzubeziehenden Bereiche und die damit neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen ist bereits eine breite Ortsrandeingrünung vorgesehen. Ziel der Festsetzung von Baumpflanzungen ist die Schaffung speziell von Großgrün im Ortsbereich. Eine entsprechende Ergänzung erfolgt deshalb nicht.

Zu Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

1. Für die „Bauflächen Bestand“ besteht auch aktuell prinzipiell Bebaubarkeit. Diese sind entweder bereits in der „Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schulersdorf“ vom 12. August 1982 enthalten (westlicher Ortsbereich) oder sind als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen (östlicher Ortsteil). Bei einer Überplanung von bereits bestehendem Baurecht, auch nach §34 BauGB (Innenbereich) ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung in der Eingriffsregelung ist deshalb nicht erforderlich.
2. Im Bereich der Einbeziehung von neuen möglichen Bauflächen ist der Bestand mit Ackerland anzusprechen, wie dies in der Begründung auch ausgeführt ist. Entsprechend der vorliegenden Stellungnahme kann dies weiter ergänzt werden. Lt. Biotopwertliste der BayKompV ist der Teilbereich mit dem Biotop-/bzw. Nutzungstyp A11 Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation anzusprechen. Dies wird in der Begründung entsprechend ergänzt. Geschützte Biotope sind im neuen Eingriffsbereich nicht zu erkennen.

3. Die Bebaubarkeit der Flächen richtet sich in erster Linie nach den Kriterien des §34 BauGB. Da deshalb von einem Einfügen in die nähere Umgebung auszugehen ist, kann für die neu bebaubaren Flächen von einer GRZ unter 0,35 ausgegangen werden. Eine Anpassung der Eingriffsregelung ist deshalb nicht erforderlich. Die entsprechende Argumentation wird in den Unterlagen zur Bauleitplanung ergänzt.
4. Der Ausgleichsfaktor wurde mit 0,4 angesetzt. Der „alte“ Leitfaden bietet für die geplante Art der Nutzung eine Spanne von 0,2 bis 0,5 an. Der Faktor für den Kompensationsbedarf wird mit 0,4 im mittleren bis oberen Bereich gewählt, da die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen auf Grund der Aufstellung als Satzung lediglich eingeschränkt möglich ist. Der Abschlag von 0,1 vom Höchstfaktor wird durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als gerechtfertigt angesehen. (s. Ausführungen in der Begründung). Handlungsbedarf wird nicht gesehen.
5. In den Ausführungen der Begründung ist bereits enthalten, dass Ausgleichsflächen nicht gezäunt werden dürfen. Eine Verwirklichung der Ausgleichsflächen auf den Randstreifen des Gewässers durch die Kommune ist generell - wie von der uNB ausgeführt - wünschenswert. Da die betreffenden Flächen jedoch nicht im Eigentum der Kommune sind, kann dieses Ziel nicht zuverlässig umgesetzt werden und wird deshalb auch nicht in der Satzung festgesetzt.
Der Gewässerentwicklungsplan sieht für diesen Bereich zusätzlich die Entwicklung eines Ufergehölzsaums durch Pflanzung vor. Dies wird im Ausgleichskonzept durch eine punktuelle Bepflanzung, jeweils an den Grenzen zur Bebauung hin, noch ergänzt.
Auf Grund der Reduzierung des Geltungsbereichs der Planung im Norden entfallen zukünftig die vorgesehenen Heckenbereiche als Ausgleichsflächen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 10.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den
Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;
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 staatliches
Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 150

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.03.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung staatliches Abfallrecht, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des staatlichen Abfallrechts:

Im Geltungsbereich des vorhandenen Vorhabens ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Hinsichtlich Kampfmittelverdacht liegen dem Landratsamt Kelheim keine auswertbaren Unterlagen vor. Ende April 1945 fanden um Kapfelberg jedoch extreme Kampfhandlungen statt. Aufgrund neuerer Erkenntnisse, wird empfohlen, ein geeignetes Ingenieurbüro mit der Durchführung einer Kampfmittelvorerkundung für den Geltungsbereich sowie das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Kelheim zu beauftragen. Ziel der Untersuchung sollte die Identifizierung und Erfassung sämtlicher Ereignisse, Objekte und Strukturen auf Basis von Luftbildern und Schriftquellen sein, die zu einer Kampfmittelbelastung im Untersuchungsgebiet geführt haben können.

Grundlage der Auswertung sollten historische Aufnahmen der US-amerikanischen und britischen Luftaufklärung aus dem Zeitraum 1941 bis 1945 sowie zeitgenössische Primärquellen, wissenschaftliche Sekundärliteratur und weitere Quellen, die hinsichtlich der Aufgabenstellung relevante Informationen enthalten können sein.

Zur Erschließung der entsprechenden Quellen sollten eigene, regionale und überregionale Archive, Behörden und weitere Institutionen über Informationen zu Truppenbewegungen, militärischen Einrichtungen, militärischen Stellungen, kriegsbedingte Schäden, etc.) und /oder zu Kampfmittelfunden/-räumungen im Bereich des Interessensgebietes eingesehen 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 ihr im Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung keine Altlastenfläche/Altlast bekannt ist.

Bezüglich der Anmerkung der Fachstelle zu möglichen Altlasten, Bodenverunreinigungen, Auffüllungen oder Ablagerungen wird folgender Hinweis in die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung aufgenommen.

„Im Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bekannt. Die Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenveränderung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.“

Aufgrund der Hinweise der Fachstelle auf nahegelegene Kampfhandlungen in den Jahren 1941 bis 1945 und der Empfehlung auf Durchführung einer Kampfmittelvorerkundung hat die Stadt Kelheim einen entsprechenden Auftrag an eine Fachfirma erteilt. Hierzu liegt mittlerweile ein Zwischenstand für den Bereich um Schultersdorf vor.

Dementsprechend war das Untersuchungsgebiet zur Zeit des Zweiten Weltkriegs weitgehend unbebaut und unterlag, wie heute, landwirtschaftlicher Nutzung.

Für Schultersdorf konnten keine Luftangriffe recherchiert werden. Auch die Luftbilder liefern keine Hinweise auf Bombenabwürfe im Untersuchungsgebiet. Die Luftbilder nach der Einnahme zeigen zahlreiche Fahrspuren in und um die Ortschaft, welche die Präsenz amerikanischer Truppen belegen. Inwieweit im Zuge der Einnahme Kampfhandlungen stattgefunden haben, ist derzeit noch Gegenstand der Untersuchung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht für das Untersuchungsgebiet keine potenzielle Kampfmittelbelastung. Da sich das Gutachten jedoch noch in der Bearbeitung befindet, kann noch keine abschließende gesicherte Aussage getroffen werden. Die Fertigstellung ist jedoch bis zum 05.07. geplant.

Das Ergebnis der Kampfmittelvorerkundung „**kein Kampfmittelverdacht**“ wird in den Entwurf der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung eingearbeitet. Sollte sich im Zuge der weiteren Bearbeitung der Untersuchung doch noch Hinweise auf Kampfmittelverdacht ergeben, werden diese vor Fassung des Satzungsbeschlusses in die Satzung eingearbeitet.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 10.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den
Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;
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 Städtebau**

Beschluss-Nr. 151

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.03.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Städtebaus:

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, bestehen Bedenken gegenüber der im Betreff genannten geplanten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung.

Mit der geplanten Satzung wird vorrangig der Geltungsbereich für die Anwendung des § 34 BauGB von der Stadt Kelheim festgelegt. Unter Punkt 4 der verbindlichen Festsetzungen werden Bauflächen, gegliedert nach Bestand und Planung, festgeschrieben. Dies suggeriert, dass innerhalb des Geltungsbereiches, mit Ausnahme der Grünflächen, Verkehrsflächen und der Bestandsgebäude, sämtliche Grundstücke als Bauflächen genutzt werden können.

Aus Sicht des Sachgebietes 42 wird diese Festschreibung zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen. Sofern von der Stadt Kelheim die Festlegung von Bauflächen gewünscht ist muss dies städtebaulichen verträglich, bezogen auf den Einzelfall, durch eine Festsetzung und planliche Darstellung von Baugrenzen erfolgen.

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 äußert Bedenken gegenüber der Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung in Bezug auf die Festsetzung von Bauflächen ohne konkrete Darstellung von Baugrenzen.

Dies wurde bewusst von der Stadt Kelheim jedoch so in Planung festgelegt, da sich der kleine historisch unter den gesetzlichen Regelungen der § 34 und 35 BauGB gewachsene Ortsteil Schultersdorf, auch in Zukunft unter den gleichen rechtlichen Rahmenbedingungen so weiter entwickeln soll. Die Planung wurde von der Stadt Kelheim angestoßen, um dem Ortsteil Schultersdorf, der so gut wie keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr aufweist, Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft im Rahmen des § 34 BauGB zu bieten. Hierdurch soll in geringem Maße eine Nachverdichtung des Ortsteiles möglich werden, der den Kindern der Bewohner des Ortsteiles eine Perspektive für den Verbleib im Ortsteil bietet. Die ledigliche Vorgabe von Bauflächen ohne verbindliche Festsetzung von Baugrenzen, bedeutet ja nicht, dass hier eine unkontrollierte bauliche Entwicklung vorprogrammiert ist. Die zukünftige Anwendung des § 34 BauGB bietet mit den geltenden Regelungen des Absatzes 1 und 2 über die GRZ und die GFZ sowie das Einfügungsgebot, verbunden mit den Regelungen des Bauordnungsrechtes durch die gesetzlichen Abstandsflächen ausreichende Möglichkeiten, um eine für den Ortsteil verträgliche Bebauung sicherzustellen, ohne eine strenge Regelung von verbindlichen Baugrenzen notwendig zu machen. Dies

beweist der Ortsteil Schultersdorf auch durch die letzten baulichen Entwicklungen in der Vergangenheit unter dem rechtlichen Rahmen des § 34 BauGB.

Ergänzend wird hier noch angefügt, dass die Stadt Kelheim jedoch die auf den Grundstücken Fl.Nr. 812 Teilfläche und Fl.Nr. 1116 beide der Gemarkung Kapfelberg, dargestellten Bauflächen wieder aus der Planung entnehmen wird. Diese Flächen bleiben somit weiterhin dem Außenbereich zugeordnet. Entscheidend hierfür sind die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken verschiedener Fachstellen, dass diese Flächen regelmäßig durch Oberflächenwasser überflutet werden und somit keine für eine Bebauung geeigneten Flächen darstellen. Davon ausgenommen ist lediglich ein kleiner Bereich im Süden der Flurnummer 1116, auf dem zukünftig die Löschwasserversorgung für den Ort sichergestellt werden soll. Diese Entnahme von Bauflächen aus der Planung wird auch den Bedenken der Fachstelle bezüglich einer städtebaulichen Fehlentwicklung in dem Ortsteil Schultersdorf entgegenkommen, da dann hier keine Bebauung mehr erfolgen wird.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 10.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den
Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;
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. 152

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.03.2022 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt 35, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Siedlungsflächen im Ortsteil Schultersdorf zu schaffen. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren, weshalb seitens der Höheren Landesplanungsbehörde eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben wird.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung die zu berücksichtigen sind:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Bewertung:

Durch die vorliegende Planung soll der Ortsteil Schultersdorf, der bislang aus zwei Teilbereichen besteht zusammengeführt werden. Der westliche Teil ist bereits im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt, der östliche Teil liegt aktuell im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (vgl. LEP 3.1 (B)). In den Planunterlagen wird dargelegt, dass im Ortsteil Schultersdorf aktuell die Nachfrage nach einer Bauparzelle besteht. Durch die Aufstellung einer Klar- und Ergänzungssatzung wird jedoch deutlich mehr Wohnfläche geschaffen. Wie viel Wohnraum dadurch konkret geschaffen werden soll und welche Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren erwartet wird, lässt sich aus den Unterlagen nicht entnehmen. Um LEP 3.1 gerecht zu werden, sollte der Bedarf ausführlicher begründet werden. Gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel, die sich ändernden Wohnbedürfnisse sowie die Stärkung der Hauptorte erscheint die Neuausweisung von Bauland in Schultersdorf in einem solchen Umfang überdimensioniert. In dieser Hinsicht steht die Planung in der vorliegenden Form in Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Nach LEP 3.2 sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. In der Bedarfsbegründung wird erwähnt, dass im Juli August 2021 eine Abfrage der Verfügbarkeit/Abgabebereitschaft zu den aktuellen Baulücken erfolgte. Die Ergebnisse der Abfrage bzw. weitere Aktivierungsstrategien werden nicht präsentiert, weshalb zum aktuellen Zeitpunkt nicht nachvollzogen werden kann, ob der o. g. Bedarf auch durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann. Die Planung steht somit auch hier in Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung. Im weiteren Verfahren sollte sich hier daher noch intensiver mit den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen auseinandergesetzt werden. Die Auseinandersetzung sollte sich dabei nicht nur auf den Ortsteil Schultersdorf beschränken, sondern auch umliegende Ortsteile im Stadtgebiet, insb. das ca. 500 Meter entfernte Kapfelberg, einschließen.

Eine Überplanung und Zusammenführung der bereits vorhandenen Siedlungsansätze erscheint, unter der Voraussetzung einer ausreichenden Auseinandersetzung mit den o. g. Aspekten, aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich denkbar. Die Straße im Bereich der Flur.-Nr. 812 stellt jedoch eine trennende Wirkung dar und sollte hier nicht übersprungen werden. Auf die geplante Ausweisung von Bauflächen auf der Fl.Nr. 812 (TF) sollte deshalb verzichtet werden.

Für die Frage ob die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 vorliegen, verweisen wir auf die Baurechtsabteilung am zuständigen Landratsamt Kelheim.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die durch die Fachstelle geäußerten Bedenken gegenüber der Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung in Bezug auf die Dimensionierung der als „Bauflächen Planung“ dargestellten Flächen können nachvollzogen werden. Aus diesen, aber auch aufgrund mehrerer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangener Stellungnahmen von Fachstellen, bezüglich durch Oberflächenwasser überfluteter Flächen, kommt die Stadt Kelheim der Anregung der Regierung von Niederbayern, die Flächen Fl.Nr. 812 Teilfläche aus der Planung zu entnehmen, nach. Die Stadt Kelheim geht jedoch noch weiter, und wird die geplanten Flächen auf der Fl.Nr. 1116 ebenfalls entnehmen. Diese Flächen bleiben für die Zukunft dem Außenbereich zugeordnet. Ausgenommen davon ist lediglich der südliche Bereich der Flurnummer 1116, auf der zukünftig jedoch die Versorgung mit Löschwasser für den Ortsteil sichergestellt werden soll. Durch die Entnahme dieser beiden Flächen, reduziert sich die Größe der als „Bauflächen geplant“ dargestellten Flächen maßgeblich, so dass in Summe hier maximal noch 7 bis 8 potentielle Baugrundstücke für die aktuelle und zukünftige Entwicklung des Ortsteiles Schultersdorf zur Verfügung gestellt werden können. Diese sollen dem Ortsteil und den Kindern der Bewohner des Ortsteiles für die nächsten 15-20 Jahre Optionen und Möglichkeiten bieten, in ihrem Geburtsort verbleiben zu können und nicht zu einem Wegzug gezwungen zu werden. Mit dieser Maßnahme möchte die Stadt Kelheim den Bestand des Ortsteiles, auch für die Zukunft sichern. Von einer Überdimensionierung von neuen Bauflächen kann somit keinesfalls mehr gesprochen werden. Ergänzend wird hier noch angefügt, dass parallel zur 2. Auslegung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf bereits der erste Bauantrag für eines der 7 oder 8 Potentialgrundstücke eingereicht wird. Weitere Bauanträge wurden perspektivisch ebenfalls bereits angekündigt. Auch bei diesen Bauwerbern handelt es sich um Kinder von Ortsansässigen die im Heimatort verbleiben wollen.

Bezüglich der Anmerkung der Fachstelle zur Abfrage zur Verfügbarkeit von Baugrundstücken teilt die Stadt Kelheim mit, dass diese im Rahmen des Aufbaues eines Flächenmanagements im ersten Halbjahr 2022 für das gesamte Stadtgebiet von Kelheim durchgeführt wird. Die Ergebnisse der Abfrage werden in das Flächenmanagement eingearbeitet und als Grundlage für zukünftige Bauleitplanverfahren herangezogen.

Im Hinblick der Überplanung und Zusammenführung der bereits vorhandenen Siedlungsansätze und die Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB kann die Stadt Kelheim mitteilen, dass die Baurechtsabteilung des Landratsamtes Kelheim, die ebenfalls am Verfahren beteiligt wurde, hiergegen keine Bedenken geäußert hat. Eine Zusammenführung der Siedlungsansätze wie südlich der Gemeindeverbindungsstraße wird nördlich jedoch aufgrund der Entnahme der Flächen Fl.Nr. 812 T und 1116 der Gemarkung Kapfelberg aus der Planung nicht erfolgen.

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

**TOP 10.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den
Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;
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**

Beschluss-Nr. 153

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.03.2022 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Vorentwürfen der Satzung und Flächennutzungsplanänderung nehmen wir wasserwirtschaftliche Belange betreffend Stellung:

1. Gewässer- und Hochwasserrisikomanagement

Den Geltungsbereich quert ein namenloses Gewässer 3. Ordnung in der Unterhaltungslast der Stadt Kelheim.

Für die geplanten Bauflächen sehen wir teilweise eine Überschwemmungsgefahr bei einem aus rechtlicher Sicht maßgeblichen hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100), insbesondere für die Fl.Nr. 1116, weil sie relativ niedrig liegt.

Die Überschwemmungsgefährdung ist zu überprüfen und ggf. das Überschwemmungsgebiet unter Zugrundelegung eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100) zu ermitteln. Wir verweisen diesbezüglich auf Absatz 3.3.2 der „Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben“ (ARGE BAU, Stand: 26.11.2018).

Nach § 77 Abs. 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Abweichung ist nur aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit zulässig. Der anzulegende Maßstab für die Überwindung dieses Belanges ist ähnlich streng wie eine ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 2 WHG.

Soweit der Allgemeinwohlbelang überwunden werden kann und die Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet damit zulässig ist, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG). Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten dann vorgesehen werden. Diesbezüglich empfehlen wir die Anwendung der im Jahr 2019 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zusammen mit dem Bayerischen

Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“

Der Wasserabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden (§§ 5 und 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WHG, Art. 46 Abs. 6 BayWG und Art. 49 BayWG).

2. Gewässerökologie und Gewässerentwicklung

Beim Gewässerverlauf südlich der Ortsstraße (Fl.Nr. 1106) wurde ein Gewässerrandstreifen vorgesehen, nicht jedoch im Bereich nördlich der Ortsstraße (Fl.Nr. 1116 und 812). Ein auf Fl.Nr. 1116 verlaufender Gewässerast fehlt vollständig in der Planzeichnung.

Es sind alle Gewässerverläufe planerisch zu berücksichtigen.

Unabhängig von den Ausführungen unter Nr. 1 sind Abstandsstreifen bzw. Gewässerrandstreifen vorzusehen und von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Aufschüttung und intensiver Nutzung freizuhalten. Sie sind so zu bemessen, dass eine fachgerechte Unterhaltung und Entwicklung des Gewässers, seine ökologische Funktionsfähigkeit und der Hochwasserabfluss nach §§ 39 und 41 sichergestellt werden.

Unter Nr. 7 der verbindlichen Festsetzungen wird erwähnt, dass die Fl.Nr. 1116 und 812 über das Gewässer (Fl.Nr. 1090/1) erschlossen werden soll. Aus gewässerökologischer Sicht und aus Gründen des Hochwasserrisikos (Verklausungsgefahr) sollten Gewässerverrohrungen vermieden und auf das zwingende Maß beschränkt werden. Viele Zufahrten mit Verrohrungen für jedes Hauptgebäude widersprechen diesem Grundsatz und erfordern daher eine Anpassung der Erschließungsplanung.

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. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement:

Die durch die Fachstelle geäußerten Bedenken gegenüber der Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung in Bezug auf die als „Bauflächen Planung“ dargestellten Flächen auf den Flurnummern 812 Teilfläche und 1116 der Gemarkung Kapfelberg, aufgrund der bestehenden Überschwemmungsgefahr dieser Flächen, können von der Stadt Kelheim nachvollzogen werden.

Aus diesen Gründen, aber auch aufgrund mehrerer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangener Stellungnahmen von Fachstellen, die ebenfalls auf eine Überflutungsgefahr bezüglich Oberflächenwasser hinweisen, entnimmt die Stadt Kelheim die Flächen Fl.Nr. 812 Teilfläche und die Fl.Nr. 1116, beide der Gemarkung Kapfelberg, aus der weiteren Planung. Diese Flächen bleiben für die Zukunft dem Außenbereich zugeordnet. Ausgenommen davon ist der südliche Teilbereich der Flurnummer 1116, auf der zukünftig die Sicherstellung der Versorgung des Ortsteils mit Löschwasser erfolgen soll.

Hierdurch wird einer sonst möglicherweise entstehenden Überschwemmungsproblematik von Bauflächen im Ortsteil entgegengewirkt, da die Fläche wie bisher dann als Retentions- und Auffangfläche für das regelmäßig in diesem Bereich anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser zur Verfügung steht.

Zu Gewässerökologie und Gewässerentwicklung:

Da der Bereich nördlich der Ortstraße zukünftig weitestgehend nicht überplant wird, ist eine Überarbeitung der Planung nicht erforderlich. Bei der Errichtung des Löschwasserbehälters sind die Grundsätze zur Gewässerökologie und Gewässerentwicklung jedoch zu berücksichtigen.

Für den Bereich südlich der Ortstraße ist, wie in der Stellungnahme des WWA erwähnt, auch im Vorentwurf bereits ein Gewässerrandstreifen vorgesehen, der zugleich als Ausgleichsfläche naturschutzfachlich aufgewertet werden soll.

Hierfür ist ab Flurstücksgrenze jeweils ein Streifen von 5 m im Osten bzw. 6 m im Westen vorgesehen. Für diesen Bereich ist damit eine Bebauung, Einfriedung und intensive Nutzung ausgeschlossen. Für diese Bereiche ist lt. bisheriger Darstellung in der Satzung die Entwicklung von Altgrasstreifen vorgesehen.

Der Gewässerentwicklungsplan sieht für diesen Bereich zusätzlich die Entwicklung eines Ufergehölzsaums durch Pflanzung vor. Dies wird im Ausgleichskonzept noch ergänzt, hier wird eine punktuelle Pflanzung jeweils an den zur Bebauung hin gewandten Seite vorgesehen.

Die fachgerechte Unterhaltung und der Abfluss von Hochwasser ist damit sichergestellt.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 10.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den
Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;
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 3.1 Bautechnik**

Beschluss-Nr. 154

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 01.02.2022 wurde von der Stadt Kelheim, Fachbereich 3.1 Bautechnik, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sonstige, fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkompetenzen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Bei Starkregenereignissen bzw. Frost-/Tauperioden mit eintretendem starkem Niederschlag ist mit Überflutungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1116 und 812 zu rechnen. Als Darstellung sind im Anhang Bilder der überfluteten Flächen, wie sie im Winter/Frühjahr 2015 eingestaut waren. Von der Ausweisung eines baulich nutzbaren Gebietes ist abzuraten.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die durch die Fachstelle geäußerten Bedenken gegenüber der Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung in Bezug auf die als „Bauflächen Planung“ dargestellten Flächen auf den Flurnummern 812 Teilfläche und 1116 der Gemarkung Kapfelberg, aufgrund der bestehenden Überschwemmungsgefahr dieser Flächen, können von der Stadt Kelheim nachvollzogen werden.

Aus diesen Gründen, aber auch aufgrund mehrerer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangener Stellungnahmen von Fachstellen, die ebenfalls auf eine Überflutungsgefahr bezüglich Oberflächenwasser hinweisen, entnimmt die Stadt Kelheim die Flächen Fl.Nr. 812 Teilfläche und die Fl.Nr. 1116, beide der Gemarkung Kapfelberg, aus der weiteren Planung. Diese Flächen bleiben für die Zukunft dem Außenbereich zugeordnet. Ausgenommen davon ist der südliche Teilbereich der Flurnummer 1116, auf dem zukünftig die Versorgung des Ortsteils mit Löschwasser sichergestellt werden soll.

Hierdurch wird einer sonst möglicherweise entstehenden Überschwemmungsproblematik von Bauflächen im Ortsteil entgegengewirkt, da die Fläche wie bisher dann als Retentions- und Auffangfläche für das regelmäßig in diesem Bereich anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser zur Verfügung steht.

Die Stadt Kelheim, Fachbereich 3.1 Bautechnik, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 10.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den
Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;
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 Bauernverbandes**

Beschluss-Nr. 155

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 18.03.2022 wurde vom Bayerischen Bauernverband zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Hallo Herr Schnell,

wie gestern telefonisch besprochen meine Stellungnahme zur Vorplanung in Schultersdorf. Nächste Woche setze ich mich mit dem BBV in Verbindung, meine direkte Meldung an Sie um den Abgabetermin einzuhalten.

Ich bin BBV Ortsobmann in Kapfelberg.

Die Fl.Nr. 1116 ist eine immerfeuchte, nasse Wiese und für Wohnbebauung gänzlich ungeeignet. Die Wiese hat in der Umgangssprache den Namen „XXXXXsee“. XXXXX nach dem Eigentümer und See deshalb weil während und nach Starkregenereignissen die Wiese komplett unter Wasser steht.

Der XXXXXsee ist der tiefste Punkt im weiteren Umgriff und deshalb zentraler Wassersammelpunkt und gleichzeitig der Startpunkt für mehrere Wasserabläufe die direkt oder indirekt in der Donau münden.

In der Vergangenheit mussten die Keller der Fl.Nr. 1119/4 und 1119/5 von der Kelheimer Feuerwehr ausgepumpt werden.

Nördlich von Schultersdorf ist die aufnehmende Doline „Bauerngrube“.

Südöstlich von Schultersdorf – im Kreisobstlehrgarten kommt das Wasser wieder ans Tageslicht und fließt zur Donau hin ab, siehe bitte pdf. Eine Bebauung im und um den XXXXXsee wird Probleme schaffen.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung gibt es leider nur mehr einen im Dorf. Der aktuelle Tierbestand ist kleiner 30 Rinder. Herr „Name aus Datenschutzgründen anonymisiert“ hat aktuell nicht vor seinen Tierbestand zu vergrößern. Ernst zu nehmende Beschwerden wegen der Ausbringung landwirtschaftlicher Dünger sind mir – aktuell- nicht bekannt.

Rückfragen beantworte ich sehr gerne.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die durch die Fachstelle geäußerten Bedenken gegenüber der Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung in Bezug auf die als „Bauflächen Planung“ dargestellten Flächen auf den Flurnummern 812 Teilfläche und 1116 der Gemarkung Kapfelberg, aufgrund der bestehenden Überschwemmungsgefahr dieser Flächen, können von der Stadt Kelheim nachvollzogen werden.

Aus diesen Gründen, aber auch aufgrund mehrerer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangener Stellungnahmen von Fachstellen, die ebenfalls auf eine Überflutungsgefahr bezüglich Oberflächenwasser hinweisen, entnimmt die Stadt Kelheim die Flächen Fl.Nr. 812 Teilfläche und die Fl.Nr. 1116, beide der Gemarkung Kapfelberg, aus der weiteren Planung. Diese Flächen bleiben für die Zukunft dem Außenbereich zugeordnet. Ausgenommen davon ist der südliche Teilbereich der Flurnummer 1116, auf dem zukünftig die Löschwasserversorgung des Ortsteils sichergestellt werden soll. Widersprüche in Bezug auf die Überschwemmungsgefahr werden nicht gesehen.

Hierdurch wird einer sonst möglicherweise entstehenden Überschwemmungsproblematik von Bauflächen im Ortsteil entgegengewirkt, da die Fläche wie bisher dann als Retentions- und Auffangfläche für das regelmäßig in diesem Bereich anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser zur Verfügung steht.

Bezüglich der Hinweise der Fachstelle zur Tierhaltung, so werden diese zur Kenntnis genommen. Hierzu ist nichts Weiteres durch die Stadt Kelheim veranlasst.

Der Bayerische Bauernverband erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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 BUND Naturschutz in Bayern e. V.
Beschluss-Nr. 156	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 17.03.2022 wurde vom BUND Naturschutz in Bayern e. V. zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Hr. Bgm Christian Schweiger!
Sehr geehrter Hr. Markus Schnell!
Sehr geehrte Damen und Herren der Verwaltung und des Stadtrats!

Der BUND Naturschutz beteiligt sich als anerkannter Naturschutzverband an o. g. Verfahren.

Gesamtsituation:

Als Anwalt von Natur und Umwelt setzt sich der BUND Naturschutz auch sehr für den Ressourcenschutz ein.

Ein weiterer Verbrauch der Ressource „Landschaft“, sei es Ackerland, Wiese, Wald oder naturnahe Fläche ist nicht mehr zeitgemäß und muss zum Wohle der Enkelgeneration wo immer möglich vermieden werden.

Der ökologische Fußabdruck der Menschen in Bayern ist nach Aussage der Wissenschaft mindestens um den Faktor 3 über dem maximal Zulässigen. Da eine Reduzierung der Bevölkerung um den Faktor 3 sicher nicht möglich ist, müsste der Lebensstandard (besser Verbrauchsstandard) sukzessive bis auf den Faktor 3 gesenkt werden. Was nicht überbaute Flächen betrifft, sollten diese zumindest nicht weiter überbaut werden. Nach den Erkenntnissen der Wissenschaft müsste in großem Stil eine Renaturierung von schon überbauten Flächen erfolgen.

Je früher damit begonnen wird, desto geringer sind die Nachteile für unsere Enkelgeneration. Wichtig ist, dass jede Institution – so auch jede Kommune – im eigenen Wirkungskreis den Ressourcenschutz allgemein und den Verzicht auf den Überbau von Landschaft praktiziert, völlig unabhängig von gesetzlichen Zwängen.

Wesentlich ist, vorhandene Bausubstanz zu pflegen und zu modernisieren/sanieren – insbesondere Leerstände und vorhandenes Baurecht auf unbebauten Flächen durchzusetzen.

Auch eine sinnvolle Verdichtung ist eine Option (mehr und kleinere Wohneinheiten; mehr Bewohner in großen Wohneinheiten) und die Abkehr von einer Ansiedlungspolitik, wie sie im gesamten Landkreis Kelheim seit Jahrzehnten verfolgt wird.

Das behandelte Gebiet umfasst eine Fläche von 8 ha. Davon sind schon 4,3 ha als MD ausgewiesen. Da die Erweiterung mit 1 ha. beschrieben wird und 0,43 ha interne Ausgleichsfläche sind, fehlen noch 2,6 ha die heute schon locker bebaut sind.

In der Begründung ist aufgeführt, dass eine Notwendigkeit für die Erweiterung des MD von 4,3 ha auf 8 ha gegeben wäre weil eine ortsansässige Familie vor Ort einen Bauwunsch hat. Eine solche Begründung erscheint im Zeitalter der Notwendigkeit des Flächensparens und einer gleichzeitigen massiven Ausweisung bzw. Genehmigung von Wohneinheiten* in der kleinsten politischen Einheit, nämlich der Stadt Kelheim, jenseits jeder begründeter bzw. glaubwürdiger Argumentation. Die Argumentation ist offensichtlich konstruiert. * Im Baugebiet Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 7 „Klausen“ wird parallel ein Verfahren betrieben, das etwa 35 Wohneinheiten schafft. Dies ist genauso Gebiet der Stadt Kelheim wie Schultersdorf.

Das Dorfgebiet bzw. die östlich gelegene Bebauung ist sehr locker und lässt jederzeit die Schaffung einer Parzelle von vielleicht 500 qm für ein 1-2 Familienhaus zu.

Eine Darstellung welche Möglichkeiten der Verdichtung im schon ausgewiesenen MD möglich wären und welche Verdichtung in der gegenüber dem Talraum vorhanden Streusiedlung wäre, erscheint notwendig. Die Abschätzung ergibt in etwa 10 Parzellen. Die Eigentumsfrage darf bei solchen Bewertungen keine Rolle spielen (in städtischen Wohngebieten ist eine solche Argumentation auch nicht möglich).

Ferner ist der freigehaltene Bereich des „Quellbaches Schultersdorf“ essentiell für den Starkregenabfluss und stellt einen naturschutzfachlich lokal wertvollen Bereich dar.

Aufgrund des Aufgeführten erscheint nur die Alternative 1 in der Begründung für das Vorhaben möglich, nämlich keine Ansiedlungsfläche zu schaffen.

Dafür plädiert der BUND Naturschutz ausdrücklich.

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 würdigt und respektiert den Einsatz des BUND Naturschutz für den Ressourcenschutz ausdrücklich, verwehrt sich aber vehement gegen die Äußerung der Fachstelle hier irgendwas zu konstruieren.

Im Hinblick auf die Ausführungen der Fachstelle, ergibt sich für die Stadt Kelheim noch die Notwendigkeit, den Hintergrund und den Anlass der gegenständlichen städtischen Planung zu erläutern.

Die Stadt Kelheim möchte durch die Überarbeitung der Innenbereichssatzung von Schultersdorf im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf, die ca. 40 Jahre alte Satzung überarbeiten und in diesem Zuge die in dieser Zeit entstandene Entwicklung einer Bebauung im Außenbereich, östlich der bestehenden Satzung, baurechtlich und städtebaulich berichtigen. Deswegen ist beabsichtigt die Streusiedlung im Außenbereich östlich der bestehenden Satzung in die Satzung mit einzubeziehen. Hierdurch erhalten diese Grundstücksbesitzer die Rechtssicherheit für Ihre Bebauung und die Möglichkeit einer maßvollen baulichen Entwicklung im Rahmen des § 34 BauGB. Zusätzlich sollen Bebauungsmöglichkeiten für einzelne Bauvorhaben geschaffen werden, um den Ortsansässigen oder deren Kindern, den Verbleib in ihrem Heimatortsteil zu ermöglichen.

Die durch die Fachstelle geäußerten Bedenken gegenüber der Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung in Bezug auf die Dimensionierung der als „Bauflächen Planung“ dargestellten Flächen können jedoch nachvollzogen werden. Aufgrund dieser Bedenken, aber auch aufgrund mehrerer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangener Stellungnahmen von Fachstellen, auch bezüglich durch Oberflächenwasser überfluteter Flächen, hat die Stadt Kelheim entschieden, die Flächen Fl.Nr. 812 Teilfläche und Fl.Nr. 1116 der Gemarkung Kapfelberg wieder aus der Planung zu entnehmen. Diese Flächen bleiben für die Zukunft dem Außenbereich zugeordnet und werden somit von einer Bebauung freigehalten. Ausgenommen davon ist ein kleiner Teilbereich im Süden der Flurnummer 1116, auf dem zukünftig die Versorgung des Ortsteils mit Löschwasser sichergestellt werden soll.

Durch die Entnahme dieser beiden Flächen, reduziert sich die Größe der als „Bauflächen geplant“ dargestellten Flächen maßgeblich, so dass in Summe hier maximal noch 7 bis 8 potentielle Baugrundstücke für die aktuelle und zukünftige Entwicklung des Ortsteiles Schultersdorf zur Verfügung gestellt werden können. Diese sollen dem Ortsteil und den Kindern der Bewohner des Ortsteiles für die nächsten 15- 20 Jahre Optionen und Möglichkeiten bieten, in ihrem Geburtsort verbleiben zu können und nicht zu einem Wegzug gezwungen zu werden. Mit dieser Maßnahme möchte die Stadt Kelheim den Bestand des Ortsteiles, auch für die Zukunft, sichern. Von einer Überdimensionierung von neuen Bauflächen kann somit keinesfalls mehr gesprochen werden. Ergänzend wird hier noch angefügt, dass parallel zur 2. Auslegung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf bereits der erste Bauantrag für eines der 7 oder 8 Potentialgrundstücke eingereicht wird. Weitere Bauanträge wurden perspektivisch ebenfalls bereits angekündigt. Auch bei diesen Bauwerbern handelt es sich um Kinder von Ortsansässigen die im Heimatort verbleiben wollen.

Bezüglich der Anmerkung der Fachstelle zum „Quellbach Schultersdorf“ so kann festgestellt werden, dass die Stadt Kelheim als zuständige Behörde für die Gewässer 3. Ordnung hier ihrer Verantwortung natürlich vollumfänglich nachkommt.

Die Stadt Kelheim hält aufgrund der ausgeführten Gründe, an der Planung, allerdings flächenmäßig in reduziertem Ausmaß, fest.

Der BUND Naturschutz in Bayern e. V. erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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 Denkmalpflege
Beschluss-Nr. 157	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.02.2022 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- **D-2-7037-0071** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Aus der weiteren Umgebung des Planungsgebiet sind darüber hinaus zahlreiche Bodendenkmäler bekannt (**D-2-7037-0222, D-2-7037-0216, D-2-7037-0148, D-2-7037-0214, D-2-7037-0215**) die – zusammen mit Erkenntnissen aus Lesefundaufsammlungen in der näheren Umgebung – eine intensive Nutzung des Raumes v. a. in vorgeschichtlicher Zeit belegen. Da auch im derzeit überplanten Bereich eine sehr siedlungsgünstige Lage anzutreffen ist und große Flächen bislang nicht durch

Bebauung gestört sind, sind dort auch Bodendenkmäler v. a. vorgeschichtlicher Zeitstellung mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikation/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmales notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Koservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Information des BLFD 2004/I (B127), 68 ff. (mit Anm. W. K. Göhner); BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLFD** zu realisieren (z. B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorische Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016.

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 (bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsberichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, v. v.)) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 (Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“)) vorzunehmen.

Die untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de)

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die ausführlichen Hinweise der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund des Hinweises der Fachstelle auf möglicherweise vorhandene Bodendenkmäler wird folgender Text unter die textlichen Hinweise in der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung sowie unter Nr. 3.11 in der Begründung zur Ergänzungs- und Klarstellungssatzung mit aufgenommen.

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem

eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist."

Festsetzungen auf Grund von § 9 Abs. 1 BauGB sind in der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung nicht erforderlich.

Da im Denkmalatlas aktuell keine Flächen mit Denkmalverdacht innerhalb des Geltungsbereichs gekennzeichnet sind, können hierfür auch keine Flächen konkret von einer Bebauung freigehalten werden.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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
----------------------	--

Beschluss-Nr. 158

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 11.03.2022 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit E-Mail vom 01.02.2022 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 Frau Susanne Bonitz, (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass bezüglich der von ihr zu bewertenden Belangen, die Geogefahren berührt werden.

Im Hinblick auf den Hinweis der Fachstelle auf mögliche Geogefahren wird die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf unter C „Hinweise/nachrichtliche Übernahme“ wie folgt mit einem Hinweis mit einer eigenen Nummer ergänzt.

„GEOGEFAHREN

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist für den Geltungsbereich der Satzung darauf hin, dass im Planungsgebiet keine konkreten Geogefahren bekannt sind. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Weißjura, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, Tel. 0821/9071-0) konsultiert werden."

Zusätzlich wird die Begründung unter einer eigenen Ziffer „Gestaltung des Geländes/Bodenschutz/Oberflächenwasser“ um den Hinweis ergänzt.

Der Hinweis der Fachstelle bezüglich der örtlich und regional zu vertretenden Belange wird zur Kenntnis genommen. Die von der Fachstelle genannten hierfür zuständigen Fachstellen wurden im gegenständlichen Bauleitplanverfahren von der Stadt Kelheim beteiligt. Die hierzu abgegebenen Stellungnahmen werden in gesonderten Beschlüssen behandelt.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP
10.13** **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den
Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;
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 Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und
Forsten**

Beschluss-Nr. 159

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.03.2022 wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Planung äußern wir uns wie folgt:

In der Nachbarschaft zu dem Satzungsgebiet befinden sich die Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben. Deshalb bitten wir darum in der Begründung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung unter Punkt 3.9 (Land- und Forstwirtschaft) folgende Textpassage zu ergänzen:

„In der Nachbarschaft zu dem Satzungsgebiet befinden die Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben. Von den Hofstellen gehen infolge des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs und der Nutztierhaltung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aus, die auf das Satzungsgebiet einwirken. Diese Emissionen sind entschädigungslos hinzunehmen.“

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 weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die von ihr zur vertretenden Belange der Landwirtschaft berührt werden.

Aufgrund des Hinweises der Fachstelle wird die Begründung zur Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf unter der Nummer 3.9 wie von der Fachstelle angeregt ergänzt und folgender Hinweis aufgenommen.

„In der Nachbarschaft zu dem Satzungsgebiet befinden die Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben. Von den Hofstellen gehen infolge des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs und der Nutztierhaltung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aus, die auf das Satzungsgebiet einwirken. Diese Emissionen sind entschädigungslos hinzunehmen.“

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.14	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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, Gewerbeaufsichtsamt
Beschluss-Nr. 160	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 10.02.2022 wurde von der Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentlicher Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Nach Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen

Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten.

Gemäß der Tabelle 4 „Schutzabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung“ des § 7 „Arbeiten in der Nähe aktiver Teile“ der DGUV Vorschrift 4 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ betragen die Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung

Netz-Nennspannung	Schutzabstand
-------------------	---------------

Un (Effektivwert) kV	(Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) m
bis 1	1,0
über 1 bis 110	3,0
über 110 bis 220	4,0
über 220 bis 380	5,0

Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden.

Bei der durch das Baugebiet gehenden Freileitung ist der Schutzabstand in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung zu ermitteln und einzuhalten.

Hinweis:

Die Aufgaben der Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt im Bauleitplanverfahren liegen ausschließlich im Vollzug des Sprengstoffrechts. Da sich auf dem Gebiet der Kreisstadt Kelheim kein Steinbruch mit dazugehörigem Sprengbereich oder genehmigungspflichtiges Lager für Explosivstoffe mit dazugehörigem Schutzbereich befindet, möchten wir Sie bitten von zukünftigen Beteiligungen des Gewerbeaufsichtsamtes im Bauleitplanverfahren Abstand zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise der Fachstelle zu Schutzabständen werden zur Kenntnis genommen und bezüglich der angesprochenen Freileitung ermittelt.

Entsprechend der ebenfalls im Verfahren eingegangenen Stellungnahme des Bayernwerks als Netzeigentümer beträgt der Schutzzonenbereich der vorhandenen 20 kV-Freileitung beiderseits der Leitungsachse je 10 m.

Der Verlauf der Leitungstrasse inkl. der notwendigen Schutzzonen wird in die Satzung als Hinweis übernommen.

Der Hinweis der Fachstelle bei zukünftigen Bauleitplanverfahren von einer Beteiligung der Fachstelle Abstand zu nehmen wird zu Kenntnis genommen und in der Zukunft beachtet.

Die Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

TOP 10.15	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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 Bayernwerk Netz GmbH
Beschluss-Nr. 161	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 17.02.2022 wurde von der Bayernwerk Netz GmbH zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan M 1:500 in dem die Anlagen dargestellt sind.

Der Schutzzonenbereich der 20 kV-Freileitung beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonen ergeben.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Je nach Leistungsbedarf der kommenden Bebauung könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 30 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH und es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es

notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DGUV-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Die beiliegenden Merkblätter und Sicherheitshinweise sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen.

Die 20-KV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH wird inkl. der entsprechenden Schutzabstände nachrichtlich in die Planzeichnung der Satzung übernommen.

Der folgende Hinweis wird in die Begründung zu der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung mit aufgenommen.

„Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.“

Der folgende Hinweis für Bauherren wird ebenfalls in die Begründung zu der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung mit aufgenommen.

„Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.“

Im Planungsgebiet sind keinerlei Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Kelheim geplant. Es kommen lediglich Einzelbauvorhaben privater Bauherren zur Ausführung. Diese haben sich in eigener Verantwortung im Rahmen der Klärung der Erschließung ihres Baugrundstückes mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Die Bayernwerk Netz GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.16	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; 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 Deutsche Telekom Technik GmbH
Beschluss-Nr. 162	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.02.2022 wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline.

0800 33 010903

so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

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 Hinweise der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen.

Im Planungsgebiet sind keinerlei Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Kelheim geplant. Es kommen lediglich Einzelbauvorhaben privater Bauherren zur Ausführung. Diese haben sich in eigener Verantwortung im Rahmen der Klärung der Erschließung ihres Baugrundstückes mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

TOP 10.17	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
----------------------	--

Beschluss-Nr. 163

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schultersdorf ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 13.06.2022 durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu ändern bzw. zu ergänzen.

Gründe hierfür sind verschiedene Stellungnahmen der Fachstellen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB (u. a. Landratsamt Kelheim Städtebau und Naturschutz, Wasserwirtschaftsamt Landshut, Stadt Kelheim Bautechnik, Bayerischer Bauernverband), die es erforderlich machen, den Vorentwurf der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung sowie die dazugehörige Begründung zu überarbeiten und in Teilbereichen zu ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf gemäß den §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachstellen einzuholen.

Beschluss:

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

Der Vorentwurf der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf vom 08.11.2021 i. d. F. vom 04.07.2022 wird mit den beschlossenen Ergänzungen und Änderungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom 04.07.2022 für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf); 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 11.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf); 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. 164
	<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 35, (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) vom 29.11.2021 mit Begründung vom 29.11.2021 lag in der Zeit vom 14.02.2022 bis 17.03.2022 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 der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) vom 29.11.2021 mit Begründung vom 29.11.2021 wurde mit Bekanntmachung vom 28.01.2022 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 24.01.2022 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 28.01.2022 übersandt.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf der Stadt Kelheim, wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Frühzeitige 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 Bayern GmbH & Co.KG
12. Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e. V.
13. Handwerkskammer
14. Industrie- und Handelskammer
15. Landesbund für Vogelschutz
16. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
17. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
18. Stadtwerke Kelheim
19. Staatliches Bauamt Landshut
20. Wasserwirtschaftsamt Landshut
21. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht
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. staatliches Abfallrecht
30. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
31. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
32. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
33. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
34. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
35. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
36. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
37. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
38. Stadt Abensberg
39. Markt Bad Abbach
40. Gemeinde Hausen
41. Gemeinde Ihrlerstein
42. Markt Langquaid
43. Stadt Neustadt a. d. Donau
44. Gemeinde Saal a. d. Donau
45. Gemeinde Sinzing
46. Markt Painten
47. Stadt Riedenburg
48. Gemeinde Teugn

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

1. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
2. Deutsche Post AG
3. Deutsche Bahn AG
4. Telefonica Germany GmbH & OHG
5. Evangelische Kirchenverwaltung
6. Landesbund für Vogelschutz
7. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
8. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH
9. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
10. Zweckverband zur Wasserversorgung Viehhausen-Bergmattinger Gruppe
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
15. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
17. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
18. Stadt Kelheim – Öffentliche Sicherheit und Ordnung
19. Stadt Abensberg
20. Gemeinde Hausen
21. Markt Langquaid
22. Markt Painten
23. Gemeinde Teugn

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

2. Energienetze Bayern
3. Handwerkskammer
4. Industrie- und Handelskammer
5. Stadtwerke Kelheim
6. Staatliches Bauamt Landshut
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
9. Stadt Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
10. Gemeinde Saal a. d. Donau
11. Stadt Riedenburg
12. Markt Bad Abbach
13. Gemeinde Ihrlerstein
14. Stadt Neustadt a. d. Donau
15. Gemeinde Sinzing

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. Naturschutz
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Staatliches Abfallrecht
4. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
5. Wasserwirtschaftsamt Landshut
6. Stadt Kelheim, Fachbereich 3.1 Bautechnik
7. Bayerischer Bauernverband
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
9. Bayerisches Landesamt für Umwelt
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
11. Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt
12. Bayernwerk Netz GmbH
13. Deutsche Telekom Technik GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben keine Bürger bei der Stadt Kelheim Planeinsicht genommen. Einwendungen oder Anregungen wurden auch von keinem Bürger eingereicht.

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

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

**TOP 11.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und
Klarstellungssatzung Schultersdorf);
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
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt.
Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 165

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.03.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim –Fachstelle Immissionsschutz- zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Immissionsschutzes

Ziel des Vorhabens ist durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans den Innenbereich der Ortschaft Schultersdorf zu erweitern.

Prinzipiell spricht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nichts gegen die Erweiterung des Innenbereiches der Ortschaft, im Rahmen zukünftiger Wohnbauanträge auf den hinzugefügten Flächen ist jedoch zu prüfen, ob die geplante Nutzung die nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebe durch heranrückende Wohnbebauung einschränkt.

Parallel wird die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Schultersdorf“ aufgestellt.

Aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung.

Mit freundlichen Grüßen“

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Seitens der Fachstelle werden keine Einwände gegen die Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung vorgebracht. Der Hinweis der Fachstelle, dass die Belange des Immissionsschutzes im Einzelfall im Rahmen der Bauantragsstellung zu prüfen sind, wird von der Stadt Kelheim zur Kenntnis genommen. Diese Prüfung hat dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde zu erfolgen. Dieser Hinweis hat keine Auswirkungen auf die weitere Fortführung des Bauleitplanverfahrens.

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

Das Landratsamt Kelheim –Fachstelle Immissionsschutz- erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 11.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und
Klarstellungssatzung Schultersdorf);
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
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Naturschutz**

Beschluss-Nr. 166

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.03.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim –Fachstelle Naturschutz- zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Naturschutzes

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der geplanten Bauflächenausweisung nördlich der Gemeindeverbindungsstraße Bedenken. Die geplanten Änderungen berücksichtigen die bisher gültigen Darstellungen des Landschaftsplans („Pufferstreifen an Fließgewässern“ und „Renaturierung von Fließgewässern anstreben“) nicht. Die Gewässer sind im Gewässerentwicklungsplan der Stadt Kelheim und in der Biotopbeschreibung zu Biotop Nr. 7037-206-01 (Biotopkartierung Bayern; „Quellbach in Schultersdorf: Der Bach entspringt etwa 100 m nördlich des Biotops in einer Fettwiese inmitten des Dorfes...“)

beschrieben. In der Vorabveröffentlichung der Gewässerrandstreifen durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut sind auch die Gewässer nördlich der Gemeindeverbindungsstraße als „Gewässer mit Gewässerrandstreifenpflicht“ eingestuft. Aus fachlicher Sicht sind die Gewässer in der Planung zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht fehlt beim Schutzgut Tiere und Pflanzen eine aktuelle Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und Nutzungen. Dabei ist auch regelmäßig zu prüfen, ob gesetzlich geschützte Biotope (z. B. arten- und strukturreiches Grünland, Röhrichte, feuchte und nasse Hochstaudenfluren) oder geschützte Lebensstätten gemäß Art. 16 BayNatSchG (z. B. Hecken, Ufergehölze) im Plangebiet vorhanden sind.

Mit freundlichen Grüßen"

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Es ergeht folgende Abwägung.

Zu Gewässerentwicklungsplan:

Die Flächen Fl.Nr. 1116 und Fl.Nr. 812 der Gemarkung Kapfelberg nördlich der Gemeindeverbindungsstraße werden aufgrund naturschutzfachlicher und wasserrechtlicher Bedenken und Einwendungen gegenüber der Planung aus dem Planungsgebiet größtenteils wieder entnommen. Hier wird zukünftig nur noch ein kleiner Bereich für die Errichtung eines Löschwasserbehälters vorgesehen. Im südlichen Bereich ist der Grabenverlauf sowie das kartierte Biotop in der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplans bereits berücksichtigt und übernommen.

zum Umweltbericht

Im Bereich der zukünftigen Überplanung sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder geschützte Lebensstätten enthalten. Die Bereiche mit ggf. wertvollen Strukturen entlang des Grabenverlaufs sind bereits biotopkartiert und auch weiterhin in der Darstellung des Flächennutzungsplans enthalten.

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

Das Landratsamt Kelheim –Fachstelle Naturschutz- erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 11.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und
Klarstellungssatzung Schultersdorf);
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
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Staatliches
Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 167

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.03.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim –Fachstelle staatliches Abfallrecht- zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich des vorhandenen Vorhabens ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Hinsichtlich Kampfmittelverdacht liegen dem Landratsamt Kelheim keine auswertbaren Unterlagen vor. Ende April 1945 fanden um Kapfelberg jedoch extreme Kampfhandlungen statt. Aufgrund neuerer Erkenntnisse, wird empfohlen, ein geeignetes Ingenieurbüro mit der Durchführung einer Kampfmittelvorerkundung für den Geltungsbereich sowie das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Kelheim zu beauftragen. Ziel der Untersuchung sollte die Identifizierung und Erfassung sämtlicher Ereignisse, Objekte und Strukturen auf Basis von Luftbildern und Schriftquellen sein, die zu einer Kampfmittelbelastung im Untersuchungsgebiet geführt haben können.

Grundlage der Auswertung sollten historische Aufnahmen der US-amerikanischen und britischen Luftaufklärung aus dem Zeitraum 1941 bis 1945 sowie zeitgenössische Primärquellen, wissenschaftliche Sekundärliteratur und weitere Quellen, die hinsichtlich der Aufgabenstellung relevante Informationen enthalten können sein.

Zur Erschließung der entsprechenden Quellen sollten eigene, regionale und überregionale Archive, Behörden und weitere Institutionen über Informationen zu Truppenbewegungen, militärischen Einrichtungen, militärischen Stellungen, kriegsbedingte Schäden, etc.) und /oder zu Kampfmittelfunden/-räumungen im Bereich des Interessensgebietes eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen"

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass ihr im Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung keine Altlastenfläche/Altlast bekannt ist.

Bezüglich der Anmerkung der Fachstelle zu möglichen Altlasten, Bodenverunreinigungen, Auffüllungen, oder Ablagerungen wird folgender Hinweis in die Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 35 aufgenommen.

„Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 35 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altlasten bekannt. Die Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenveränderung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.“

Aufgrund der Hinweise der Fachstelle auf nahegelegene Kampfhandlungen in den Jahren 1941 bis 1945 und der Empfehlung auf Durchführung einer Kampfmittelvorerkundung hat die Stadt Kelheim einen entsprechenden Auftrag an eine Fachfirma erteilt.

Hierzu liegt mittlerweile ein Zwischenstand für den Bereich um Schultersdorf vor.

Dementsprechend war das Untersuchungsgebiet zur Zeit des Zweiten Weltkriegs weitgehend unbebaut und unterlag, wie heute, landwirtschaftlicher Nutzung.

Für Schultersdorf konnten keine Luftangriffe recherchiert werden. Auch die Luftbilder liefern keine Hinweise auf Bombenabwürfe im Untersuchungsgebiet. Die Luftbilder nach der Einnahme zeigen zahlreiche Fahrspuren in und um die Ortschaft, welche die Präsenz amerikanischer Truppen belegen. Inwieweit im Zuge der Einnahme Kampfhandlungen stattgefunden haben, ist derzeit noch Gegenstand der Untersuchung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht für das Untersuchungsgebiet keine potenzielle Kampfmittelbelastung. Da sich das Gutachten jedoch noch in der Bearbeitung befindet, kann noch keine abschließende gesicherte Aussage getroffen werden. Die Fertigstellung ist jedoch bis zum 05.07. geplant.

Die Ergebnisse der Kampfmittelvorerkundung **„kein Kampfmittelverdacht“** werden in den Entwurf des Deckblattes Nr. 35 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan eingearbeitet. Sollte sich im Zuge der weiteren Bearbeitung der Untersuchung doch noch Hinweise auf Kampfmittelverdacht ergeben, werden diese vor Fassung des Feststellungsbeschlusses in die Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet.

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

**TOP 11.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und
Klarstellungssatzung Schultersdorf);
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
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere
Landesplanung**

Beschluss-Nr. 168

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.03.2022 wurde von der Regierung von Niederbayern zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 35 sowie die Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Siedlungsflächen im Ortsteil Schultersdorf zu schaffen. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren, weshalb seitens der Höheren Landesplanungsbehörde eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben wird.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung die zu berücksichtigen sind:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2Z).

Bewertung:

Durch die vorliegende Planung soll der Ortsteil Schultersdorf, der bislang aus zwei Teilbereichen besteht zusammengeführt werden. Der westliche Teil ist bereits im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt, der östliche Teil liegt aktuell im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (vgl. LEP 3.1 (B)). In den Planunterlagen wird dargelegt, dass im Ortsteil Schultersdorf aktuell die Nachfrage nach einer Bauparzelle besteht. Durch die Aufstellung einer Klar- und Ergänzungssatzung wird jedoch deutlich mehr Wohnfläche geschaffen. Wie viel Wohnraum dadurch konkret geschaffen werden soll und welche Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren erwartet wird, lässt sich aus den Unterlagen nicht entnehmen. Um LEP 3.1 gerecht zu werden, sollte der Bedarf ausführlicher begründet werden. Gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel, die sich ändernden Wohnbedürfnisse sowie die Stärkung der Hauptorte erscheint die Neuausweisung von Bauland in Schultersdorf in einem solchen Umfang überdimensioniert. In dieser Hinsicht steht die Planung in der vorliegenden Form in Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Nach LEP 3.2 sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. In der Bedarfsbegründung wird erwähnt, dass im Juli August 2021 eine Abfrage der Verfügbarkeit/Abgabebereitschaft zu den aktuellen Baulücken erfolgte. Die Ergebnisse der Abfrage bzw. weitere Aktivierungsstrategien werden nicht präsentiert, weshalb zum aktuellen Zeitpunkt nicht nachvollzogen werden kann, ob der o. g. Bedarf auch durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann. Die Planung steht somit auch hier in Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung. Im weiteren Verfahren sollte sich hier daher noch intensiver mit den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen auseinandergesetzt werden. Die Auseinandersetzung sollte sich dabei nicht nur auf den Ortsteil Schultersdorf beschränken, sondern auch umliegende Ortsteile im Stadtgebiet, insb. das ca. 500 Meter entfernte Kapfelberg, einschließen.

Eine Überplanung und Zusammenführung der bereits vorhandenen Siedlungsansätze erscheint, unter der Voraussetzung einer ausreichenden Auseinandersetzung mit den o. g. Aspekten, aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich denkbar. Die Straße im Bereich der Flur.-Nr. 812 stellt jedoch eine trennende Wirkung dar und sollte hier nicht übersprungen werden. Auf die geplante Ausweisung von Bauflächen auf der Fl.Nr. 812 (TF) sollte deshalb verzichtet werden.

Für die Frage ob die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 vorliegen, verweisen wir auf die Baurechtsabteilung am zuständigen Landratsamt Kelheim.

Mit freundlichen Grüßen"

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die durch die Fachstelle geäußerten Bedenken gegenüber der Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung in Bezug auf die Dimensionierung der als „Bauflächen Planung“ dargestellten Flächen können nachvollzogen werden. Aus diesen, aber auch aufgrund mehrerer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangener

Stellungnahmen von Fachstellen, bezüglich durch Oberflächenwasser überfluteter Flächen, kommt die Stadt Kelheim der Anregung der Regierung von Niederbayern, die Flächen Fl.Nr. 812 Teilfläche aus der Planung zu entnehmen, nach. Die Stadt Kelheim geht jedoch noch weiter, und wird die geplanten Flächen auf der Fl.Nr. 1116 ebenfalls größtenteils entnehmen. Hier wird nur noch die Errichtung eines Löschwasserbehälters im Süden des Flurstücks vorgesehen. Diese Flächen bleiben für die Zukunft dem Außenbereich zugeordnet. Durch die Entnahme dieser beiden Flächen, reduziert sich die Größe der als „Bauflächen geplant“ dargestellten Flächen maßgeblich, so dass in Summe hier maximal noch 7 bis 8 potentielle Baugrundstücke für die aktuelle und zukünftige Entwicklung des Ortsteiles Schultersdorf zur Verfügung gestellt werden können. Diese sollen dem Ortsteil und den Kindern der Bewohner des Ortsteiles für die nächsten 15- 20 Jahre Optionen und Möglichkeiten bieten, in ihrem Geburtsort verbleiben zu können und nicht zu einem Wegzug gezwungen zu werden. Mit dieser Maßnahme möchte die Stadt Kelheim den Bestand des Ortsteiles, auch für die Zukunft sichern. Von einer Überdimensionierung von neuen Bauflächen kann somit keinesfalls mehr gesprochen werden. Ergänzend wird hier noch angefügt, dass parallel zur 2. Auslegung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf bereits der erste Bauantrag für eines der 7 oder 8 Potentialgrundstücke eingereicht wird. Weitere Bauanträge wurden perspektivisch ebenfalls bereits angekündigt. Auch bei diesen Bauwerbern handelt es sich um Kinder von Ortsansässigen, die im Heimatort verbleiben wollen.

Bezüglich der Anmerkung der Fachstelle zur Abfrage zur Verfügbarkeit von Baugrundstücken teilt die Stadt Kelheim mit, dass diese im Rahmen des Aufbaues eines Flächenmanagements im ersten Halbjahr 2022 für das gesamte Stadtgebiet von Kelheim durchgeführt wird. Die Ergebnisse der Abfrage werden in das Flächenmanagement eingearbeitet und als Grundlage für zukünftige Bauleitplanverfahren herangezogen.

Im Hinblick der Überplanung und Zusammenführung der bereits vorhandenen Siedlungsansätze und die Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB kann die Stadt Kelheim mitteilen, dass die Baurechtsabteilung des Landratsamtes Kelheim, die ebenfalls am Verfahren beteiligt wurde, hiergegen keine Bedenken geäußert hat. Eine Zusammenführung der Siedlungsansätze wie südlich der Gemeindeverbindungsstraße wird nördlich jedoch aufgrund der Entnahme der Flächen Fl.Nr. 812 T und 1116 der Gemarkung Kapfelberg aus der Planung nicht erfolgen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 11.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und
Klarstellungssatzung Schultersdorf);
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
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut**

Beschluss-Nr. 169

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.03.2022 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Vorentwürfen der Satzung und Flächennutzungsplanänderung nehmen wir wasserwirtschaftliche Belange betreffend Stellung:

1. Gewässer- und Hochwasserrisikomanagement

Den Geltungsbereich quert ein namenloses Gewässer 3. Ordnung in der Unterhaltungslast der Stadt Kelheim.

Für die geplanten Bauflächen sehen wir teilweise eine Überschwemmungsgefahr bei einem aus rechtlicher Sicht maßgeblichen hundertjährlichen Hochwasserereignisses (HQ 100), insbesondere für die Fl.Nr. 1116, weil sie relativ niedrig liegt.

Die Überschwemmungsgefährdung ist zu überprüfen und ggf. das Überschwemmungsgebiet unter Zugrundelegung eines hundertjährlichen Hochwasserereignisses (HQ 100) zu ermitteln. Wir verweisen diesbezüglich auf Absatz 3.3.2 der „Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben“ (ARGE BAU, Stand: 26.11.2018).

Nach § 77 Abs. 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Abweichung ist nur aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit zulässig. Der anzulegende Maßstab für die Überwindung dieses Belanges ist ähnlich streng wie eine ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 2 WHG.

Soweit der Allgemeinwohlbelang überwunden werden kann und die Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet damit zulässig ist, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG). Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten dann vorgesehen werden. Diesbezüglich empfehlen wir die Anwendung der im Jahr 2019 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“

Der Wasserabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden (§§ 5 und 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WHG, Art. 46 Abs. 6 BayWG und Art. 49 BayWG).

2. Gewässerökologie und Gewässerentwicklung

Beim Gewässerverlauf südlich der Ortsstraße (Fl.Nr. 1106) wurde ein Gewässerrandstreifen vorgesehen, nicht jedoch im Bereich nördlich der Ortsstraße (Fl.Nr. 1116 und 812). Ein auf Fl.Nr. 1116 verlaufender Gewässerast fehlt vollständig in der Planzeichnung.

Es sind alle Gewässerverläufe planerisch zu berücksichtigen.

Unabhängig von den Ausführungen unter Nr. 1 sind Abstandsstreifen bzw. Gewässerrandstreifen vorzusehen und von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Aufschüttung und intensiver Nutzung freizuhalten. Sie sind so zu bemessen, dass eine fachgerechte Unterhaltung und Entwicklung des Gewässers, seine ökologische Funktionsfähigkeit und der Hochwasserabfluss nach §§ 39 und 41 sichergestellt werden.

Unter Nr. 7 der verbindlichen Festsetzungen wird erwähnt, dass die Fl.Nr. 1116 und 812 über das Gewässer (Fl.Nr. 1090/1) erschlossen werden soll. Aus gewässerökologischer Sicht und aus Gründen des Hochwasserrisikos (Verklausungsgefahr) sollten Gewässerverrohrungen vermieden und auf das zwingende Maß beschränkt werden. Viele Zufahrten mit Verrohrungen für jedes Hauptgebäude widersprechen diesem Grundsatz und erfordern daher eine Anpassung der Erschließungsplanung.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen"

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Zu 1. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement:

Die durch die Fachstelle geäußerten Bedenken gegenüber der Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung in Bezug auf die als „Bauflächen Planung“ dargestellten Flächen auf den Flurnummern 812 Teilfläche und 1116 der Gemarkung Kapfelberg, aufgrund der bestehenden Überschwemmungsgefahr dieser Flächen, können von der Stadt Kelheim nachvollzogen werden.

Aus diesen Gründen, aber auch aufgrund mehrerer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangener Stellungnahmen von Fachstellen, die ebenfalls auf eine Überflutungsgefahr bezüglich Oberflächenwasser hinweisen, entnimmt die Stadt Kelheim die Flächen Fl.Nr. 812 Teilfläche und die Fl.Nr. 1116, diese zumindest zum größten Teil, beide der Gemarkung Kapfelberg, aus der weiteren Planung. Von der Flurnummer 1116 verbleibt nur ein kleiner Teil im Geltungsbereich, um zukünftig die Versorgung mit Löschwasser für den Ortsbereich sicher stellen zu können. Der Allgemeinwohlbelang ist deshalb gewährleistet. Die übrigen Flächen bleiben für die Zukunft dem Außenbereich zugeordnet.

Hierdurch wird einer sonst möglicherweise entstehenden Überschwemmungsproblematik von Bauflächen im Ortsteil entgegengewirkt, da die Fläche wie bisher dann als Retentions- und Auffangfläche für das regelmäßig in diesem Bereich anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser zur Verfügung steht.

Zu Gewässerökologie und Gewässerentwicklung:

Da der Bereich nördlich der Ortstraße zukünftig weitestgehend nicht überplant wird, ist hier eine Überarbeitung der Planung nicht erforderlich. Bei der Errichtung eines Löschwasserbehälters sind die entsprechenden Erfordernisse der Gewässerökologie und der Gewässerentwicklung zu berücksichtigen.

Für den Bereich südlich der Ortstraße ist, wie in der Stellungnahme des WWA erwähnt, auch im Vorentwurf bereits ein Gewässerrandstreifen vorgesehen, der zugleich als Ausgleichsfläche naturschutzfachlich aufgewertet werden soll.

Hierfür ist ab Flurstücksgrenze jeweils ein Streifen von 5 m im Osten bzw. 6 m im Westen vorgesehen. Für diesen Bereich ist damit eine Bebauung, Einfriedung und intensive Nutzung ausgeschlossen. Für diese Bereiche ist lt. bisheriger Darstellung in der Satzung die Entwicklung von Altgrasstreifen vorgesehen.

Der Gewässerentwicklungsplan sieht für diesen Bereich zusätzlich die Entwicklung eines Ufergehölzsaums durch Pflanzung vor. Dies wird im Ausgleichskonzept noch ergänzt, hier wird eine punktuelle Pflanzung jeweils an den zur Bebauung hin gewandten Seite vorgesehen.

Die fachgerechte Unterhaltung und der Abfluss von Hochwasser ist damit sichergestellt. Auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans besteht kein Änderungsbedarf.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 11.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und
Klarstellungssatzung Schultersdorf);
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
Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich 3.1 Bautechnik**

Beschluss-Nr. 170

Vorberatungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 01.02.2022 wurde von der Stadt Kelheim, Fachbereich 3.1 Bautechnik, zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sonstige, fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gliedert nach Sachkompetenzen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Bei Starkregenereignissen bzw. Frost-/Tauperioden mit eintretendem starkem Niederschlag ist mit Überflutungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1116 und 812 zu rechnen. Als Darstellung sind im Anhang Bilder der überfluteten Flächen, wie sie im Winter/Frühjahr 2015 eingestaut waren. Von der Ausweisung eines baulich nutzbaren Gebietes ist abzuraten.“

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die durch die Fachstelle geäußerten Bedenken gegenüber der Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung in Bezug auf die als „Bauflächen Planung“ dargestellten Flächen auf den Flurnummern 812 Teilfläche und 1116 der Gemarkung Kapfelberg, aufgrund der bestehenden Überschwemmungsgefahr dieser Flächen, können von der Stadt Kelheim nachvollzogen werden.

Aus diesen Gründen, aber auch aufgrund mehrerer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangener Stellungnahmen von Fachstellen, die ebenfalls auf eine Überflutungsgefahr bezüglich Oberflächenwasser hinweisen, entnimmt die Stadt Kelheim die Flächen Fl.Nr. 812 Teilfläche und die Fl.Nr. 1116, diese zumindest zum größten Teil, beide der Gemarkung Kapfelberg, aus der weiteren Planung. Diese Flächen bleiben für die Zukunft dem Außenbereich zugeordnet. Davon ausgenommen ist der südliche Teil der Flurnummer 1116, auf dem zukünftig die Löschwasserversorgung für den Ortsbereich sichergestellt werden soll.

Hierdurch wird einer sonst möglicherweise entstehenden Überschwemmungsproblematik von Bauflächen im Ortsteil entgegengewirkt, da die Fläche wie bisher dann als Retentions- und Auffangfläche für das regelmäßig in diesem Bereich anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser zur Verfügung steht.

Die Stadt Kelheim, Fachbereich 3.1 Bautechnik, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 11.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und
Klarstellungssatzung Schultersdorf);
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
Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes**

Beschluss-Nr. 171

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

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 18.03.2022 wurde vom Bayerischen Bauernverband zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Hallo Herr Schnell,

wie gestern telefonisch besprochen meine Stellungnahme zur Vorplanung in Schultersdorf. Nächste Woche setze ich mich mit dem BBV in Verbindung, meine direkte Meldung an Sie um den Abgabetermin einzuhalten.

Ich bin BBV Ortsobmann in Kapfelberg.

Die Fl.Nr. 1116 ist eine immerfeuchte, nasse Wiese und für Wohnbebauung gänzlich ungeeignet. Die Wiese hat in der Umgangssprache den Namen „XXXXXsee“. XXXXX nach dem Eigentümer und See deshalb, weil während und nach Starkregenereignissen die Wiese komplett unter Wasser steht.

Der XXXXXsee ist der tiefste Punkt im weiteren Umgriff und deshalb zentraler Wassersammelpunkt und gleichzeitig der Startpunkt für mehrere Wasserabläufe, die direkt oder indirekt in der Donau münden.

In der Vergangenheit mussten die Keller der Fl.Nr. 1119/4 und 1119/5 von der Kelheimer Feuerwehr ausgepumpt werden.

Nördlich von Schultersdorf ist die aufnehmende Doline „Bauerngrube“.

Südöstlich von Schultersdorf – im Kreisobstlehrgarten kommt das Wasser wieder ans Tageslicht und fließt zur Donau hin ab, siehe bitte pdf. Eine Bebauung im und um den XXXXXsee wird Probleme schaffen.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung gibt es leider nur mehr einen im Dorf. Der aktuelle Tierbestand ist kleiner 30 Rinder. Herr „Name aus Datenschutzgründen anonymisiert“ hat aktuell nicht vor seinen Tierbestand zu vergrößern. Ernst zu nehmende Beschwerden wegen der Ausbringung landwirtschaftlicher Dünger sind mir – aktuell- nicht bekannt.

Rückfragen beantworte ich sehr gerne.

Mit freundlichen Grüßen“

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die durch die Fachstelle geäußerten Bedenken gegenüber der Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung in Bezug auf die als „Bauflächen Planung“ dargestellten Flächen auf den Flurnummern 812 Teilfläche und 1116 der Gemarkung Kapfelberg, aufgrund der bestehenden Überschwemmungsgefahr dieser Flächen, können von der Stadt Kelheim nachvollzogen werden.

Aus diesen Gründen, aber auch aufgrund mehrerer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangener Stellungnahmen von Fachstellen, die ebenfalls auf eine Überflutungsgefahr bezüglich Oberflächenwasser hinweisen, entnimmt die Stadt Kelheim die Flächen Fl.Nr. 812 Teilfläche und größtenteils die Fl.Nr. 1116, beide der Gemarkung Kapfelberg, aus der weiteren Planung. Diese Flächen bleiben für die Zukunft dem Außenbereich zugeordnet. Auf dem südlichen Bereich der Flurnummer 1116 soll zukünftig die Löschwasserversorgung für den Ort sichergestellt werden.

Hierdurch wird einer sonst möglicherweise entstehenden Überschwemmungsproblematik von Bauflächen im Ortsteil entgegengewirkt, da die Fläche wie bisher dann als Retentions- und Auffangfläche für das regelmäßig in diesem Bereich anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser zur Verfügung steht.

Bezüglich der Hinweise der Fachstelle zur Tierhaltung, so werden diese zur Kenntnis genommen. Hierzu ist nichts Weiteres durch die Stadt Kelheim veranlasst.

Der Bayerische Bauernverband erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 11.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und
Klarstellungssatzung Schultersdorf);
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
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege**

Beschluss-Nr. 172

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.02.2022 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- **D-2-7037-0071** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Aus der weiteren Umgebung des Planungsgebiet sind darüber hinaus zahlreiche Bodendenkmäler bekannt (**D-2-7037-0222, D-2-7037-0216, D-2-7037-0148, D-2-7037-0214, D-2-7037-0215**) die – zusammen mit Erkenntnissen aus Lesefundaufsammlungen in der näheren Umgebung – eine intensive Nutzung des

Raumes v. a. in vorgeschichtlicher Zeit belegen. Da auch im derzeit überplanten Bereich eine sehr siedlungsgünstige Lage anzutreffen ist und große Flächen bislang nicht durch Bebauung gestört sind, sind dort auch Bodendenkmäler v. a. vorgeschichtlicher Zeitstellung mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikation/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmales notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Information des BLFD 2004/I (B127), 68 ff. (mit Anm. W. K. Göhner); BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLFD** zu realisieren (z. B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016.

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 (bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsberichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, v. v.)) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 (Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“) vorzunehmen.

Die untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de)

Mit freundlichen Grüßen"

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die ausführlichen Hinweise der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund des Hinweises der Fachstelle auf möglicherweise vorhandene Bodendenkmäler wird folgender Text in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan unter einer eigenen Nummer mit aufgenommen.

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem

eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist."

Festsetzungen auf Grund von § 9 Abs. 1 BauGB sind auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nicht erforderlich.

Prinzipiell arbeitet der Flächennutzungsplan ausschließlich auf Ebene von Darstellungen. Da im Denkmalatlas aktuell keine Flächen mit Denkmalverdacht innerhalb des Geltungsbereichs gekennzeichnet sind, können hierfür auch keine Flächen konkret von einer Bebauung freigehalten werden.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf); 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 Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
Beschluss-Nr. 173	
<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 11.03.2022 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit E-Mail vom 01.02.2022 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 Frau Susanne Bonitz, (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen"

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass bezüglich der von ihr zu bewertenden Belangen, die Geogefahren berührt werden.

Im Hinblick auf den Hinweis der Fachstelle auf mögliche Geogefahren wird der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan wie folgt mit einem Hinweis mit einer eigenen Nummer ergänzt.

„GEOGEFAHREN

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hin, dass im Planungsgebiet keine konkreten Geogefahren bekannt sind. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Weißjura, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, Tel. 0821/9071-0) konsultiert werden.“

Der Hinweis der Fachstelle bezüglich der örtlich und regional zu vertretenden Belange wird zur Kenntnis genommen. Die von der Fachstelle genannten hierfür zuständigen Fachstellen wurden im gegenständlichen Bauleitplanverfahren von der Stadt Kelheim beteiligt. Die hierzu abgegebenen Stellungnahmen werden in gesonderten Beschlüssen behandelt.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP
11.11** **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und
Klarstellungssatzung Schultersdorf);
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
Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und
Forsten**

Beschluss-Nr. 174

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 11.03.2022 wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Planung äußern wir uns wie folgt:

In der Nachbarschaft zu dem Satzungsgebiet befinden sich die Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben. Deshalb bitten wir darum in der Begründung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung unter Punkt 3.9 (Land- und Forstwirtschaft) folgende Textpassage zu ergänzen:

„In der Nachbarschaft zu dem Satzungsgebiet befinden sich die Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben. Von den Hofstellen gehen infolge des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs und der Nutztierhaltung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aus, die auf das Satzungsgebiet einwirken. Diese Emissionen sind entschädigungslos hinzunehmen.“

Mit freundlichen Grüßen“

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die von ihr zur vertretenden Belange der Landwirtschaft berührt werden.

Aufgrund des Hinweises der Fachstelle wird wie von der Fachstelle angeregt, die Begründung zur Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf unter der Nummer 3.9 wie von der Fachstelle angeregt ergänzt und folgender Hinweis aufgenommen.

„In der Nachbarschaft zu dem Satzungsgebiet befinden sich die Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben. Von den Hofstellen gehen infolge des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs und der Nutztierhaltung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aus, die auf das Satzungsgebiet einwirken. Diese Emissionen sind entschädigungslos hinzunehmen.“

Dieser Hinweis wird ergänzend auch noch unter der Nr. 4.2 in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan, D 35, aufgenommen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf); 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 Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt
Beschluss-Nr. 175	
<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 10.02.2022 wurde von der Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt, zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentlicher Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Nach Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen

Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten.

Gemäß der Tabelle 4 „Schutzabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung“ des § 7 „Arbeiten in der Nähe aktiver Teile“ der DGUV Vorschrift 4 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ betragen die Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung

Netz-Nennspannung Un (Effektivwert) kV	Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) m
bis 1	1,0
über 1 bis 110	3,0
über 110 bis 220	4,0
über 220 bis 380	5,0

Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden.

Bei der durch das Baugebiet gehenden Freileitung ist der Schutzabstand in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung zu ermitteln und einzuhalten.

Hinweis:

Die Aufgaben der Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt im Bauleitplanverfahren liegen ausschließlich im Vollzug des Sprengstoffrechts. Da sich auf dem Gebiet der Kreisstadt Kelheim kein Steinbruch mit dazugehörigem Sprengbereich oder genehmigungspflichtiges Lager für Explosivstoffe mit dazugehörigem Schutzbereich befindet, möchten wir Sie bitten von zukünftigen Beteiligungen des Gewerbeaufsichtsamtes im Bauleitplanverfahren Abstand zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen"

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise der Fachstelle zu Schutzabständen werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitende Planung sind jedoch keine Änderungen an der Planung erforderlich.

Der Hinweis der Fachstelle bei zukünftigen Bauleitplanverfahren von einer Beteiligung der Fachstelle Abstand zu nehmen wird zu Kenntnis genommen und in der Zukunft beachtet.

Die Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP
11.13** **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und
Klarstellungssatzung Schultersdorf);
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
Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH**

Beschluss-Nr. 176

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

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 17.02.2022 wurde von der Bayernwerk Netz GmbH zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan M 1:500 in dem die Anlagen dargestellt sind.

Der Schutzzonenbereich der 20 kV-Freileitung beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonen ergeben.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Je nach Leistungsbedarf der kommenden Bebauung könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 30 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH und es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DGUV-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Die beiliegenden Merkblätter und Sicherheitshinweise sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße"

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen.

Die 20 kv Leitung der Bayernwerk ist bereits richtig im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim dargestellt.

Der folgende Hinweis wird in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 35, mit aufgenommen.

„Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.“

Im Planungsgebiet sind keinerlei Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Kelheim geplant. Es kommen lediglich Einzelbauvorhaben privater Bauherren zur Ausführung. Diese haben sich in eigener Verantwortung im Rahmen der Klärung der Erschließung ihres Baugrundstückes mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Die Bayernwerk Netz GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.14	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf); 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 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH
Beschluss-Nr. 177	
<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.02.2022 wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline.

0800 33 010903

so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen“

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen.

Im Planungsgebiet sind keinerlei Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Kelheim geplant. Es kommen lediglich Einzelbauvorhaben privater Bauherren zur Ausführung. Diese haben sich in eigener Verantwortung im Rahmen der Klärung der Erschließung ihres Baugrundstückes mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

TOP 11.15	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
Beschluss-Nr. 178	
<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 35 (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schultersdorf) ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 13.06.2022 vorberatenen und der in der Stadtratssitzung am 27.06.2022 abgeschlossenen 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 ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 35 (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schultersdorf) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

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

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

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 35 (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schultersdorf) vom 29.11.2021 i. d. F. vom 25.07.2022 wird mit den beschlossenen Änderungen und Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Stadtrates vom 25.07.2022, für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 35 (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schultersdorf) und der Erläuterungsbericht 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.

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Zweiter BGM/Stadtrat Dennis Diermeier um 18:32 Uhr die 8. Sitzung des Bauausschusses.

Diermeier
Zweiter BGM/Stadtrat

Pfreintner
Protokollführung