

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 9. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 18.07.2022  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 17:31 Uhr (Ende öffentlicher Teil)  
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes  
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

### Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Anwesend bei Beschluss-Nr. 197 G
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Weinzierl, Josef	Stadtrat/Vorsitz. RPA	Vertretung für Herrn Walter Siller

### Protokollführung

Pfreintner, Peter Verwaltungsangestellter

### Verwaltung

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

### Ortssprecher (Gäste)

Karl, Michael	Ortssprecher Kapfelberg
Zirkl, Silvia	Ortssprecherin Staubing

### Abwesende Personen

### Ausschussmitglieder

Siller, Walter	Stadtrat	Entschuldigt
----------------	----------	--------------

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

<b>1</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 88/22 u. einer Teilfläche der Fl. Nr. 88/21 (Kohlenschachtweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>2</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung der Aufmauerung im Dachgeschoss auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 967 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>3</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von 2 beklebten Großflächentafeln auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/4 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>4</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2060/10 der Gemarkung Kelheim (Kanalstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>5</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer offenen Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1651 der Gemarkung Kelheim (Holzgasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>6</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteschuppen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 34 der Gemarkung Staubing (Ortsring)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>7</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Um- und Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 980/5 der Gemarkung Kelheim (Bahnhofstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>8</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 "Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB b) Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Überschrift
<b>8.1</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 "Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2	

	BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme
<b>8.2</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Städtebau	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>8.3</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Immissionsschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>8.4</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>8.5</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>8.6</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH	

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

- 
- 8.8** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19  
„Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach § 13 a BauGB als  
Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Satzungsbeschluss

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 9. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die 9. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

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

### **Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:**

Erster Bürgermeister Christian Schweiger lässt Gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 04.07.2022 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 8:0 Stimmen.

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 1      Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 88/22 u. einer Teilfläche der Fl. Nr. 88/21 (Kohlenschachtweg)**

Beschluss-Nr. 181

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 8      Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 88/22 u. einer Teilfläche der Fl. Nr. 88/21 (Kohlenschachtweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Bühl“ und dem DB 1 vom 26.06.1980 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Maß der baulichen Nutzung**  
It. BBP ist ein Maß der baulichen Nutzung von E+1 zulässig, geplant ist U+E+1. Dies bittet sich auf Grund der topographischen Lage regelrecht an, da auf der Westseite durch die Hanglage das Untergeschoss freigestellt ist;
- **Dachform**  
It. BBP sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°- 28° zulässig, geplant ist das Wohnhaus mit einem Walmdach mit einer Dachneigung von 25°;
- **Dachfarbe**  
It. BBP sind für die Dachpfannen dunkle Farben zu berücksichtigen, geplant ist das Haus mit roten Dachziegeln zu decken;
- **Wandhöhe**  
It. BBP ist eine Wandhöhe ab natürlichem Gelände von 6,50 m zulässig, geplant ist eine Wandhöhe im Bereich der Garage mit bis zu 8,30 m ab natürlichem Gelände;
- **Traufvorsprung**  
It. BBP ist ein Traufvorsprung von 0,50 m – 0,70 m zu berücksichtigen, geplant ist eine Traufe von ca. 0,30 m;
- **Baufenster**  
mehr als 50 % des Hauses liegen außerhalb des Baufensters;

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine klassische Nachverdichtung, sie würde den Vorgaben der bayrischen Staatsregierung entsprechen.

In der nächsten Umgebung sind bereits Bauvorhaben umgesetzt worden bei denen Befreiungen hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Wandhöhe, der Dachform und -farbe und der Traufhöhe erteilt wurden.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

### **Beschluss:**

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugewiesen.

Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten tragen entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim die Eigentümer.

Die Stadt grenzt mit keinem Grundstück der Gemarkung Kapfelberg an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 2      Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung der Aufmauerung im Dachgeschoss auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 967 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Straße)**

Beschluss-Nr. 182

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 8      Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung der Aufmauerung im Dachgeschoss auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 967 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Straße) 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 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 wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 954 (Talweg) und Fl. Nr. 984/2 (Großberghofener Straße) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 3      Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von 2 beklebten Großflächentafeln auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/4 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)**

**Beschluss-Nr. 183**

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 6      Dagegen: 2**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von 2 beklebten Großflächentafeln auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/4 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 Werbeanlagen STO 2 und STO 4 liegen 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 12.07.2022 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.

1. 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.
2. 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. 935/19 (Donaupark) 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  
Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der  
Fl. Nr. 2060/10 der Gemarkung Kelheim (Kanalstraße)**

**Beschluss-Nr. 184**

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 8     Dagegen: 0**

## **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2060/10 der Gemarkung Kelheim (Kanalstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 68 „Mitterfeld-Kanalstraße“ vom 09.06.1989 und dem Deckblatt 01 vom 22.07.1989 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Dachdeckung**  
lt. BBP ist das Satteldach mit roten Dachziegeln einzudecken, geplant ist die Dachdeckung mit anthrazitfarbenen Dachziegeln;
- **Ortgang**  
lt. BBP ist ein Ortgang von 0,15 – 0,30 zu berücksichtigen, geplant ist kein Ortgang;
- **Firstrichtung**  
lt. BBP ist die Firstrichtung parallel zum Mittelstrich (O – W) auszurichten, geplant ist das Haus mit einer N – S Ausrichtung;
- **Garagendach**  
lt. BBP ist die Garage wie das Wohnhaus mit einem Satteldach zu errichten und mit roten Dachpfannen einzudecken, geplant ist die Garage mit einem Flachdach mit Dacheingrünung;
- **Baufenster**  
die Garage liegt außerhalb des Baufensters, ca. 15 m<sup>2</sup> des Wohnhauses liegen ebenfalls in östlicher Richtung außerhalb des Baufensters;

Das Baugrundstück befindet sich auf dem obertägig nicht sichtbaren Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7037-0105. Es handelt sich hierbei nicht nur um einen Bestattungsplatz der Urnenfelderzeit und der Spätlatènezeit sondern auch um eine Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Spätlatènezeit (keltisches Oppidum Alkimoennis) und des Mittelalters. Daher ist die Untere Denkmalschutzbehörde am Verfahren zu beteiligen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

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

## **Beschluss:**

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

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Kelheim ist am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch die Bauherren die Untere Denkmalschutzbehörde zu kontaktieren da das geplante Bauvorhaben im Bereich des registrierten Bodendenkmals Nr. D-2-7037-0105 liegt.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die notwendigen Stellplätze können von den Bauherren nachgewiesen werden.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerzuteilung erhalten.

Die Stadt Kelheim grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 2057/4 (Kanalstraße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer offenen Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1651 der Gemarkung Kelheim (Holzgasse)**

Beschluss-Nr. 185

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer offenen Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1651 der Gemarkung Kelheim (Holzgasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße“ vom 04.07.1989 im Sinne des § 30

Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf (Bauhof) nach § 10 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Sondergebiet (SO) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Überschreitung der Baugrenze**  
die geplante Halle überschreitet im N-W Eck das Baufenster

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

### **Beschluss:**

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei 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.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 6     Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteschuppen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 34 der Gemarkung Staubing (Ortsring)**

Beschluss-Nr. 186

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteschuppen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 34 der Gemarkung Staubing (Ortsring) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim - Staubing 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 (MD) zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Das Baugrundstück liegt im Bereich der Hochwassergefahrenfläche HQ 100. Das Baugrundstück Fl. Nr. 34 der Gemarkung Staubing liegt zum Teil im Überschwemmungsgebiet der Donau, daher ist die Fläche bei Hochwasser HW 100 der Donau betroffen. Aus diesem Grund haben sich die Bauherren im Vorfeld bereits an das LRA Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, gewandt.

Bei der Planung hatte eine hochwasserangepasste Bauweise oberste Priorität. Der Retentionsausgleich kann auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Der Auskunftsbogen zur hochwasserangepassten Ausführung liegt dem Antrag bei.

Nach § 34 BauGB ist innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach der Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zusätzlich müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Da die aufgeführten Kriterien erfüllt werden kann nach baurechtlichen Gesichtspunkten einer Umsetzung des Vorhabens nicht widersprochen werden.

Die geplante Bebauung liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Donau, daher sind von Seiten des Landratsamtes Kelheim die Fachstellen Wasserwirtschaftsamt Landshut und das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen. Es ist durch die Fachstellen zu prüfen ob die vom Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Kelheim geforderten Auflagen durch die Bauherren umgesetzt wurden.

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Nachbarrecht) 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 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.

Da sich ein Teil des zu überbauenden Grundstückes im 100-jährigen Überschwemmungsgebiet der Donau befindet, sind die Fachstellen Wasserwirtschaftsamt Landshut und Wasserrecht des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen. Es liegt an den Fachstellen zu prüfen, ob die im Vorfeld geforderten Auflagen umgesetzt wurden. Die Errichtung des Bauvorhabens hat in enger Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erfolgen.

Die vom Wasserwirtschaftsamt geforderten Retentionsflächen können von den Bauherren, laut beiliegender Planung zur Berechnung der Retentionsflächen, auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 4 der Gemarkung Staubing (Ortsring) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 7     Antrag auf Baugenehmigung auf Um- und Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 980/5 der Gemarkung Kelheim (Bahnhofstraße)**

**Beschluss-Nr. 187**

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 8     Dagegen: 0**

## **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Um- und Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 980/5 der Gemarkung Kelheim (Bahnhofstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 "Donaumühle" Deckblatt 1 vom 16.09.1965 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zulässig.

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

- **Baugrenzen**  
der geplante Anbau liegt mit ca. 5,5 m<sup>2</sup> außerhalb des Baufensters;
- **Dachform und -neigung**  
It. BBP ist ein Satteldach mit einer Neigung von 25° zu berücksichtigen, geplant ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 22°;
- **GRZ und GFZ**  
It. BBP ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 zu berücksichtigen, nach dem geringfügigen Anbau von ca. 13,10 m<sup>2</sup> entsteht eine GRZ von 0,45 und eine GFZ von 0,91. Diese beiden vorgegebenen Werte wurden bereits vor dem Umbau überschritten;

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

### **Beschluss:**

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerzuteilung erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 976/7 (Gehweg Regensburger Straße) und Fl. Nr. 960/52 (Gehweg Bahnhofstraße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<b>TOP 8</b>	<b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 "Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB b) Satzungsbeschluss</b>
	Überschrift
	<u>Überschrift</u> Dafür: 0    Dagegen: 0

**Sachverhalt:**

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

**Beschluss:**

---

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<b>TOP 8.1</b>	<b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 "Gronsdorf" durch Deckblatt Nr. 09 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB</b>
	Beschluss-Nr. 188

**Kenntnisnahme:**

**Dafür: 8    Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Der Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“, Deckblatt Nr. 09, vom 14.02.2022 mit Begründung vom 14.02.2022 lag in der Zeit vom 13.04.2022 bis 04.05.2022 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim erneut zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die erneute öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“, Deckblatt Nr. 09, vom 14.02.2022 mit Begründung vom 14.02.2022 wurde mit Bekanntmachung vom 25.03.2022 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit erneut Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 11.04.2022 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“, Deckblatt Nr. 09, jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 25.03.2022 übersandt.

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

**Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:**

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk AG
10. Telefonica Germany GmbH & OHG
11. Energienetze Südbayern
12. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
14. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
15. Stadtwerke Kelheim
16. Wasserwirtschaftsamt Landshut
17. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht

19. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht-
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Staatliches Abfallrecht
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Kommunales Abfallrecht
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
28. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
29. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
30. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
31. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bautechnik
32. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
33. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
34. Stadt Abensberg
35. Markt Bad Abbach
36. Gemeinde Hausen
37. Gemeinde Ihrlerstein
38. Markt Langquaid
39. Stadt Neustadt a. d. Donau
40. Gemeinde Saal a. d. Donau
41. Gemeinde Sinzing
42. Markt Painten
43. Stadt Riedenburg
44. Gemeinde Teugn

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

1. Bayerischer Bauernverband
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
4. Bayerisches Landesamt für Umwelt
5. Deutsche Post AG
6. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
7. Landesbund für Vogelschutz
8. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
9. Stadtwerke Kelheim
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
- 11, Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
13. Landratsamt Kelheim – Abt. staatliches Abfallrecht
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
15. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
17. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen Bauverwaltung
18. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
19. Stadt Kelheim - Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
20. Stadt Kelheim - Fachbereich Finanzen
21. Stadt Abensberg
22. Gemeinde Hausen
23. Markt Langquaid
24. Gemeinde Saal a. d. Donau
25. Gemeinde Sinzing
26. Gemeinde Teugn

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayernwerk Netz GmbH
4. Telefonica Germany GmbH & OHG
5. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
8. Markt Bad Abbach
9. Gemeinde Ihrlerstein
10. Stadt Neustadt a. d. Donau
11. Markt Painten
12. Stadt Riedenburg

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
3. Wasserwirtschaftsamt Landshut
4. Regierung von Niederbayern
5. Deutsche Telekom GmbH
6. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

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

### **Beschluss:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19  
„Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als  
Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (erneute Beteiligung der Behörden) und der  
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4  
Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;  
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung Städtebau**

Beschluss-Nr. 189

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 02.05.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

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

### **Belange des Städtebaus**

Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, keine Bedenken gegen die im Betreff genannte geplante Bebauungsplanänderung. Folgende Sachverhalte sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

#### Zu den Festsetzungen durch Planzeichen:

Geltungsbereich:

Die Deckblattänderung ist ein wichtiger Beitrag zur Anpassung älterer Bebauungspläne an aktuelle Anforderungen des Städtebaus.

Aus Sicht des Städtebaus sind die östlich angrenzenden, noch nicht bebauten Grundstücksbereiche in den Umgriff des Deckblattes mit aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen“

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus ihrer Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der geplanten Bebauungsplanänderung bestehen.

Zu der Anregung der Fachstelle, die östlich angrenzenden unbebauten Flächen in den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 9 mit aufzunehmen, ergeht folgende Würdigung:

Die Stadt Kelheim nimmt zum gegebenen Zeitpunkt davon Abstand, die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden, unbebauten Flächen in den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan Nr. 19 „Gronsdorf“ mit aufzunehmen. Die von der Fachstelle angesprochenen Flächen sind derzeit mit den Deckblättern 6 und 8 zum Bebauungsplan Nr. 19 „Gronsdorf“ überplant. Die in den genannten Deckblättern getroffenen Festsetzungen werden von der Stadt Kelheim als Träger der Planungshoheit zum momentanen Zeitpunkt aus städtebaulichen Gründen für ausreichend betrachtet.

Sollte in der Zukunft eine Überplanung dieser Flächen aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich werden, so ist der Sachverhalt erneut auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB zu prüfen und darüber von den zuständigen Gremien in der Stadt Kelheim zu entscheiden.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19  
„Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als  
Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (erneute Beteiligung der Behörden) und der  
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4  
Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;  
Stellungnahme des Landratsamts Kelheim, Abteilung  
Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 190

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

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 02.05.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

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

### **Belange des Immissionsschutzes**

Durch Deckblatt Nr. 09 soll der Bebauungsplan „Gronsdorf“ aktualisiert werden und eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

In dem Gebiet ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Landwirtschaft oder Gewerbelärm zu rechnen. Gemäß einer überschlägigen Berechnung des Verkehrslärms werden die zulässigen Werte der 16. BImSchV entlang der Baulinie, die der St2230 am nächsten liegt, knapp eingehalten. Der empfohlene Hinweis für eine lärmschutzorientierte Raumanordnung an dem der Staatsstraße am nächsten liegenden Flurstück wurde ergänzt, sodass es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Anmerkungen gibt.

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

Mit freundlichen Grüßen“

### **Beschluss:**

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus ihrer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.

Die Fachstelle bestätigt außerdem, dass in dem Planungsgebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Landwirtschaft oder Gewerbelärm zu rechnen ist, und dass gemäß einer überschlägigen Berechnung des Verkehrslärms die zulässigen Werte der 16. BImSchV entlang der Baulinie, die der St2230 am nächsten liegt, knapp eingehalten werden.

Weiterhin bestätigt die Fachstelle, dass der von ihr empfohlene Hinweis für eine lärmschutzorientierte Raumanordnung an dem der Staatsstraße am nächsten liegenden Flurstück ergänzt wurde und es somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Anmerkungen gibt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19  
„Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als  
Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (erneute Beteiligung der Behörden) und der  
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4  
Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;  
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut**

Beschluss-Nr. 191

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit E-Mail vom 27.04.2022 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere beiliegende Stellungnahme vom 21.01.2022 zum ersten Bebauungsplanentwurf gilt grundsätzlich auch im aktuellen Beteiligungsverfahren (Entwurf II vom 14.02.2022). Zur Vermeidung nachteiliger Veränderungen des wilden Wasserabflusses empfehlen wir weiterhin verbindliche Festsetzungen.

Freundliche Grüße“

Stellungnahme vom 21.01.2022

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

### **Wild abfließendes Wasser/Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Höhenschichtlinien lassen eine Geländemulde/-senke entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs erkennen, die sich nach Nordosten

bis Neukelheim erstreckt. Grundsätzlich deutet dies auf eine Überflutungsgefährdung hin. Die tatsächliche Gefährdung kann stark von den örtlichen Gegebenheiten abhängen, insbesondere der Straßenentwässerung entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs. Eine Ortseinsicht wurde nicht durchgeführt.

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

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

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

#### Vorschlag für Festsetzungen:

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

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

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

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

#### Vorschläge für Hinweise zum Plan:

*„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:*

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

*„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen“*

*„Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).“*

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen“

## **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Stadt Kelheim verweist in diesem Zusammenhang auf die Würdigung der Aussagen der Fachbehörde zum 1. Auslegungsverfahren in der Sitzung vom 18.07.2022 und hält diese uneingeschränkt aufrecht wie folgt:

### **Zu „Wild abfließendes Wasser/Überflutungen infolge von Starkregen“**

Der Stadt Kelheim sind die Anforderungen in Bezug auf die von der Fachbehörde formulierten Gefahren zum Niederschlagswasser und deren Überflutungen in Folge von Starkregen bewusst und entsprechend bekannt.

Aus diesem Grund betreibt die Stadt Kelheim seit geraumer Zeit ein Sturzflutrisikomanagement, in dem auch die Flächen des Gronsdorfer Hanges beinhaltet sind. Dabei kann festgestellt werden, dass entlang der östlichen Begrenzung des Geltungsbereiches aus Richtung Norden eine tatsächliche Abflussgefahr zu beurteilen ist. Hier ist bei Bebauung entsprechend sorgsam darauf zu achten und es wird empfohlen sich vor diesen Gefahren bei der weiteren baulichen Entwicklung zu schützen.

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

#### Warnhinweis zu wild abfließendem Wasser

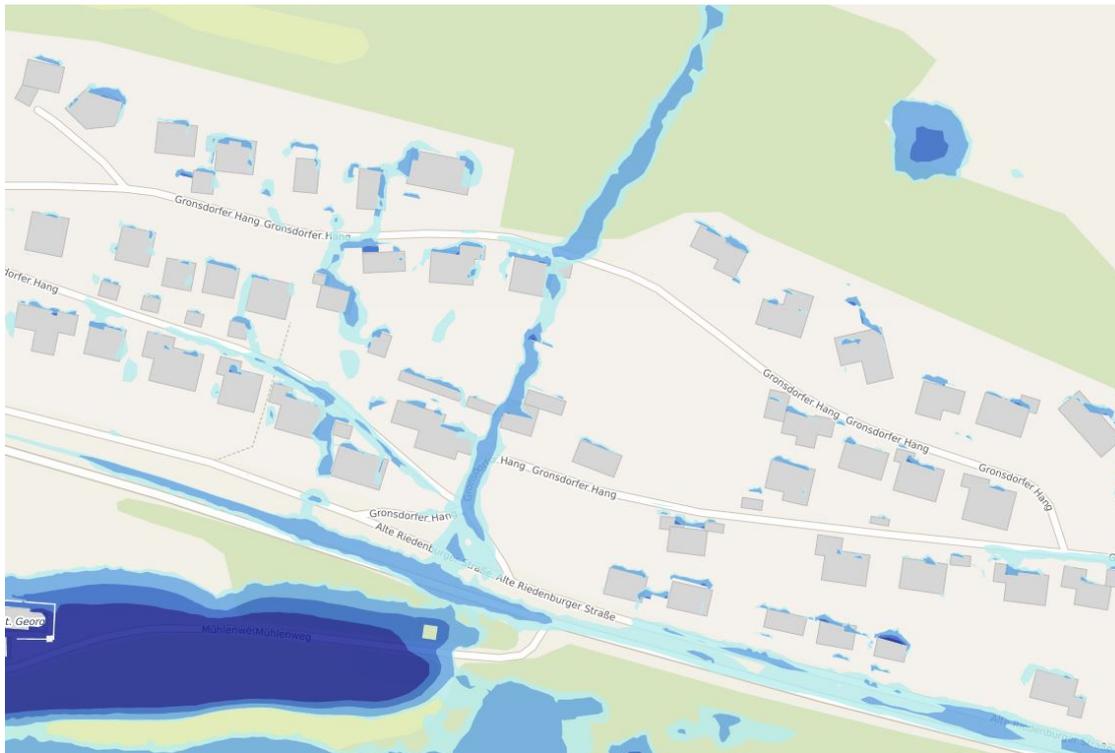
Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens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

#### Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

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

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

### **Karte-Sturzflutrisikomanagement Stadt Kelheim**



Somit hat die Stadt Kelheim als Planungsträger des Verfahrens in ausreichendem Umfang auf die Anforderungen des Überflutungsschutzes reagiert. Weitere oder ergänzende Aussagen in der Planung sind daher nicht erforderlich.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19  
„Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als  
Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (erneute Beteiligung der Behörden) und der  
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4  
Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;  
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere  
Landesplanung**

Beschluss-Nr. 192

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 14.04.2022 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Hinweis:

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

Mit freundlichen Grüßen“

**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass Erfordernisse der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegenstehen und Einverständnis mit der Planung besteht.

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19  
„Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als  
Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (erneute Beteiligung der Behörden) und der  
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4  
Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;  
Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH**

Beschluss-Nr. 193

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 14.04.2022 wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

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

### Wichtig:

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

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

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

[telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können. Ihr Schreiben ist am 12.04.2022 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

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

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

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

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

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

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

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

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

[Telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:Telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

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

Mit freundlichen Grüßen

Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen. Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.“

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Aussagen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen.

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

keine Erschließungsmaßnahmen aufgrund der Bauleitplanung erforderlich sind kann der Fachstelle auch kein Bauzeitenplan übermittelt werden.

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

Die Deutsche Telekom Technik GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 8.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Beteiligung der Behörden) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme der Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 194</p> <p><b><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0</b></p>
--

**Sachverhalt:**

Mit E-Mail vom 29.04.2022 wurde von der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.04.2022.

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

Freundliche Grüße“

Parallel hierzu wurde von der Fachstelle eine zweite Stellungnahme mit Datum 29.04.2022 abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.04.2022.

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

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

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße“

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Aussagen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19  
„Gronsdorf“ durch Deckblatt Nr. 09 nach § 13 a BauGB als  
Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Satzungsbeschluss**

Beschluss-Nr. 195

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 12.04.2021 mit Beschluss Nr. 168 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf, Deckblatt Nr. 09, als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen und im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 „Gronsdorf“ mit Deckblatt Nr. 09 zu ändern am 18.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“, Deckblatt Nr. 09, in der Fassung vom 13.09.2021 nebst Begründung in der Fassung vom 13.09.2021, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 13.09.2021 mit Beschluss Nr. 344 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“, Deckblatt Nr. 09 nebst Begründung und Anlagen erfolgte in der Zeit von 16.12.2021 bis einschließlich 25.01.2022. Mit Bekanntmachung vom 12.11.2021 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 23.11.2021 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 14.02.2022 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Nach einer geringfügigen Überarbeitung des Entwurfes wurde der Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“, Deckblatt Nr. 09, in der Fassung vom 14.02.2022 nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 14.02.2022 vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 14.02.2022 mit Beschluss Nr. 38 für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB gebilligt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“, Deckblatt Nr. 09, nebst Begründung und Anlagen erfolgte in der Zeit von 13.04.2022 bis einschließlich 04.05.2022.

Mit Bekanntmachung vom 25.03.2022 wurden Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 11.04.2022 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 18.07.2022 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB) und die Anregungen der Bürger (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Durch geringfügige Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen bzw. Anpassungen handelt.

## **Beschluss:**

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1802) den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 19 „Gronsdorf“, Deckblatt Nr. 09, nebst Begründung vom 18.07.2022 als

## Satzung

### § 1

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 19 „Gronsdorf“, Deckblatt Nr. 09, gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeitete Entwurf II mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung in der Fassung vom 18.07.2022.

### § 2

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 19 „Gronsdorf“, Deckblatt Nr. 09, nebst Begründung in der Fassung vom 18.07.2022 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

## **Verschiedenes -öffentlich:**

### **Wasserleitung Prälat-Meindl-Str.**

Stadtrat Weinzierl fragte nach, wie lange der Wasserleitungsbau der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG in der Prälat-Meindl-Str. dauert. Stadtbaumeister Schmid informierte, dass er die genauen Bauzeiten den Bauausschussmitgliedern zukommen lässt.

### **Franz-Pfaffenberger-Str.**

Stadtrat Hackelsperger fragte nach, wann die Deckschicht in der Franz-Pfaffenberger-Str. aufgebracht wird. Stadtbaumeister Schmid erwiderte, dass diese Woche die Asphaltierungsarbeiten durchgeführt werden.

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

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 17:47 Uhr die 9. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger  
Erster Bürgermeister

Pfreintner  
Protokollführung