

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 14. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 07.11.2022  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:55 Uhr (Ende öffentlicher Teil)  
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes  
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Schweiger, Christian	Erster Bürgermeister	Nicht stimmberechtigt wegen persönl. Beteiligung nach Art.49 GO bei Beschluss-Nr. 316
----------------------	----------------------	---

### Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Vorsitz übernommen bei Beschluss-Nr. 316; Abwesend bei Beschluss-Nr. 336G u. 337G
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 319
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 334, 335, 336G u. 337G
Pletl jun., Josef	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 321
Rank, Christian	Stadtrat	Anwesend ab Beschluss-Nr. 292
Siller, Walter	Stadtrat	

### Protokollführung

Schnell, Markus	Verwaltungsamtmann
-----------------	--------------------

### Verwaltung

Pillmeier, Jürgen	Verwaltungsangestellter
-------------------	-------------------------

### Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig	Stadtrat	Anwesend bis Beschluss-Nr. 335
----------------	----------	--------------------------------

### Abwesende Personen

#### Verwaltung

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

<b>1</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbringung einer Werbeanlage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 455/2 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>2</b>	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Nebengebäuden auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 78 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße / Eichbergstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>3</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung des Ausbildungszentrums im 1.OG in zwei eigenständige , voneinander unabhängige Nutzungseinheiten auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.991/76 der Gemarkung Kelheim (Hirschberger Str.)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>4</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Betriebsgebäudes in das Haus der Fischerei auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/31 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>5</b>	Antrag auf Baugenehmigung eines Neubaus eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE und einem Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.1853/30 der Gemarkung Kelheim (Carl-Anton-Lang-Str.)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>6</b>	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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Überschrift
<b>6.1</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme
<b>6.2</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz	

	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>6.3</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>6.4</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>6.5</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>6.6</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>6.7</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

<b>6.8</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;  Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>6.9</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;  Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>6.10</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;  Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>6.11</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB;  Satzungsbeschluss</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>7</b>	<p>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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  b) Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB</p>	Überschrift
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>7.1</b>	<p>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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB</p>	Vorberatung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		

---

**7.2** 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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**7.3** 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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Naturschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**7.4** 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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**7.5** 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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**7.6** 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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**7.7** 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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**7.8** 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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**7.9** 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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**7.10** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf);  
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

---

**8** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Überschrift

<b>8.1</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);          Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2          "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt          Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der          Innenentwicklung;          Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der          Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)          nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der          Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB</p>	Kenntnisnahme
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>8.20</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);          Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2          „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05          nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;          Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der          Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)          nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der          Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;          Stellungnahme des BRK Kreisverbandes Kelheim</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>8.2</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);          Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2          „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05          nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;          Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der          Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)          nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der          Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;          Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung          Immissionsschutz</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>8.3</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);          Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2          „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05          nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;          Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der          Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)          nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der          Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;          Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung          Städtebau</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>8.4</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);          Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2          „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05          nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;          Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der          Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)          nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der          Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;          Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung          Naturschutz</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		

---

**8.5** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung  
staatliches Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.6** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung  
kommunales Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.7** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.8** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere  
Landesplanung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.9** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Regensburg

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.10** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.11** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung  
im Raume Kelheim

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.12** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.13** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Bayerischen Landeamtes für Denkmalpflege

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.14** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.15** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.16** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme der Firma Busunternehmen Hierl

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.17** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme der Firma Auto Baumer OHG

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.18** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme einer Grundstückseigentümerin

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.19** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme eines Grundstückseigentümers

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.21** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
"Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt  
Nr. 05;  
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB  
und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 14. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 14. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Er informierte, dass der Tagesordnungspunkt 4 der öffentlichen Tagesordnung nicht behandelt werden muss, da es sich um ein Genehmigungsverfahren handelt. Die restliche Tagesordnung kann unverändert abgearbeitet werden. Einwände gegen die Tagesordnung bzw. gegen die Änderung der Tagesordnung wurden nicht erhoben.

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

Erster Bürgermeister Christian Schweiger lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 24.10.2022 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 8:0 Stimmen.

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 1     Antrag auf Baugenehmigung auf Anbringung einer Werbeanlage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 455/2 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)**

Beschluss-Nr. 290

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 6     Dagegen: 2**

#### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbringung einer Werbeanlage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 455/2 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 1 m<sup>2</sup> ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 a verfahrensfrei. Da die geplante Werbeanlage eine Größe von 1,37 m<sup>2</sup> hat ist ein Genehmigungsverfahren notwendig.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Affecking 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).

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

Eine Stellungnahme des Fachbereichs 5 „Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung“ der Stadt Kelheim liegt dem Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim vor und dem Bauakt bei. Nach Prüfung des Sachverhaltes ist das Ordnungsamt zu dem Ergebnis gekommen, dass grundsätzlich einer Anbringung einer Werbeanlage unter Beachtung aufgelisteter Punkte nichts entgegensteht (siehe Schreiben Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung).

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

### **Beschluss:**

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO in einem Mischgebiet zulässig ist und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 2      Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Nebengebäuden auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 78 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße / Eichbergstraße)**

Beschluss-Nr. 291

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 8      Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Nebengebäuden auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 78 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße / Eichbergstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde erstmalig im Bauausschuss am 09.10.2017 behandelt, das Einvernehmen hierfür wurde erteilt. Durch die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim wurde ein Vorbescheid am 20.12.2017 erlassen.

Der neue Besitzer des Grundstückes mit der Fl. Nr. 78 der Gemarkung Weltenburg hat nun versäumt eine Verlängerung der Genehmigung fristgerecht einzureichen, daher ist eine erneute Vorlage des Vorbescheides notwendig geworden.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

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

Durch das geplante Vorhaben werden öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung des Baugrundstückes ist gesichert.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

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

### **Beschluss:**

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Die Stadt Kelheim grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 86 und Fl. Nr. 119 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße, Eichbergstraße) an das Baugrundstück an. Aus Sicht des Nachbarrechts bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 3    Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung des Ausbildungszentrums im 1.OG in zwei eigenständige , voneinander unabhängige Nutzungseinheiten auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.991/76 der Gemarkung Kelheim (Hirschberger Str.)**

**Beschluss-Nr. 292**

**Entscheidungsergebnis:**  
**Dafür: 9    Dagegen: 0**

## **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung des Ausbildungszentrums im 1.OG in zwei eigenständige, voneinander unabhängige Nutzungseinheiten auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.991/76 der Gemarkung Kelheim (Hirschberger Str.) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Sonderbau. Gemäß Art. 2 Abs. 4 Nr. 5 u. Nr. 13 BayBO handelt es sich bei Gebäuden mit Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen wie hier (Ausbildungswerkstätte, Schulungsraum) um Sonderbauten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 60/1 "Hohenpfaal-West" vom 15.09.1965 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) zulässig.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für den neu zu schaffenden Verwaltungstrakt 4 Stellplätze bereitzustellen (1,25 ST / 35 m<sup>2</sup> bei 125,04 m<sup>2</sup>).

Bei der neuen, betriebseigenen Lehrlingswerkstatt sind keine Stellplätze zu schaffen da die 15 Lehrlinge bereits bei der Stellplatzberechnung für den gesamten Betrieb berücksichtigt werden.

Im Gegensatz hierzu steht die frühere Nutzung des 1. OG. als ca. 60 Lehrlinge von der IHK ausgebildet wurden. Für die Anzahl von ca. 60 Auszubildenden waren damals 6 Stellplätze zu errichten (1 St / 10 Lehrlinge).

Somit sind für die geplante Nutzungsänderung keine neuen Stellplätze zu errichten, im Gegenteil, der Stellplatzbedarf wird durch die Nutzungsänderung sogar verringert.

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

## **Beschluss:**

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

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze können gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn nachgewiesen werden.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummer erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 991 (Georg-Kerschensteiner-Straße), Fl. Nr. 991/15 (Egerlandstraße) und Fl. Nr. 991/8 (Hirschberger 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 Nutzungsänderung eines Betriebsgebäudes in das Haus der Fischerei auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/31 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)**

### GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN

**Abwicklung Verwaltungsweg**

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung eines Neubaus eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE und einem Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.1853/30 der Gemarkung Kelheim (Carl-Anton-Lang-Str.)**

Beschluss-Nr. 293

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 6 Dagegen: 3**

#### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung eines Neubaus eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE und einem Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.1853/30 der Gemarkung Kelheim (Carl-Anton-Lang-Str.) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Bereits in der Bauausschusssitzung am 10.12.2018 wurde ein Antrag auf Vorbescheid über die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1835/5 der Gemarkung Kelheim behandelt und das Einvernehmen hierfür erteilt. Der Antrag auf Vorbescheid wurde allerdings durch die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim am 27.03.2019 abgelehnt. Die Errichtung **eines** Mehrfamilienhauses wurde mit Bescheid vom 12.12.2019 genehmigt. Nach Teilung des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1853/5 der Gemarkung Kelheim versucht der Bauherr nun erneut eine Genehmigung für ein Mehrfamilienhaus, jetzt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1853/30 der Gemarkung Kelheim, zu erwirken.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg“ vom 09.06.1989 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 zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baugrenze**  
das Mehrfamilienhaus liegt außerhalb der Baugrenzen;

- **Traufhöhe**  
It. BBP ist eine talseitige Wandhöhe von max. 6,50 m ab nat. GOF zulässig, geplant ist eine Wandhöhe von bis zu 7,37 m bzw. 7,86 m;
- **Dachneigung und -form der Carports**  
gem. BBP ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28° zulässig, geplant ist ein Pultdach mit 5°;
- **Sockelhöhe**  
It. BBP ist ein Sockel nicht über 0,30 m zulässig, geplant ist ein Sockel mit 0,75 m;
- **Seitenverhältnis**  
It. BBP ist ein Seitenverhältnis B : L von 1: 1,4 zu berücksichtigen, geplant ist ein Verhältnis von B : L von 1 : 1,07;

Bei den angrenzenden Gebäuden wurden bereits vergleichbare Befreiungen vom Bebauungsplan hinsichtlich der Dachneigung und der Überschreitung der Traufhöhe erteilt.

Bei den 4 geplanten Wohnungen, die jeweils eine Größe mit mehr als 40 m<sup>2</sup> haben, müssen laut der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim pro Wohnung 2,25 Stellplätze nachgewiesen werden, dies wären 9 Stellplätze. Laut beiliegenden Stellplatznachweis werden durch den Bauherrn 9 Stellplätze, davon 2 behindertengerechte Stellplätze, errichtet.

Gemäß der Zielvorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen vorhandene Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Re-Aktivierung und / oder bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Eine Bebauung wie geplant widerspricht zwar dem BBP, aber es entspricht ganz den Vorgaben des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, denn es würde mehr Wohnraum schaffen ohne wertvollen Grund zu vergeuden. Die Vorgabe der städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung würde hier mehr als umgesetzt.

Im Bebauungsplan wurde keine Reglementierung der Wohneinheiten getroffen. Trotzdem möchte der Fachbereich Planen und Bauen darauf hinweisen, dass das geplante Vorhaben in einem Baugebiet realisiert würde, dass überwiegend durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geprägt ist und, obwohl die für das Bauvorhaben notwendigen 9 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können und der Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim dies baurechtlich auch nicht zu werten hat, eventuell ein Problem mit parkenden Kraftfahrzeugen der Besucher in der C.-A.-Lang-Straße geben wird.

Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

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

Der Sachverhalt wurde vom Bauausschuss ausführlich diskutiert. Im Anschluss an die Diskussion wurde dem Bauausschuss folgender Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung gestellt.

„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.“

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wurde mit 6:3 Stimmen abgelehnt. Das gemeindliche Einvernehmen wird somit nicht erteilt.

**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 Grundzüge der Planung berührt werden und die Abweichungen städtebaulich nicht vertretbar ist und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<b>TOP 6</b>	<b>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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss</b>
	Überschrift
	<b><u>Überschrift</u></b> <b>Dafür: 0 Dagegen: 0</b>

**Sachverhalt:**

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten

**Beschluss:**

---

**TOP 6.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschluss-Nr. 294

**Kenntnisnahme:  
Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Entwurf der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf vom 08.11.2021 i. d. F. vom 04.07.2022 mit Begründung und Umweltbericht vom 08.11.2021 i. d. F. vom 04.07.2022 lag in der Zeit vom 23.08.2022 bis 29.09.2022 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg, mit Begründung vom 08.11.2021 i. d. F. vom 04.0.2022 wurde mit Bekanntmachung vom 12.08.2022 hingewiesen.

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

Mit Schreiben vom 08.08.2022 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg, jeweils eine Ausfertigung der Begründung sowie eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 12.08.2022 übersandt.

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

### **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. 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. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
37. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
38. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
39. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
40. Stadt Abensberg
41. Markt Bad Abbach
42. Gemeinde Hausen
43. Gemeinde Ihrlerstein
44. Markt Langquaid
45. Stadt Neustadt a. d. Donau
46. Gemeinde Saal a. d. Donau
47. Gemeinde Sinzing
48. Markt Painten
49. Stadt Riedenburg
50. 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. Deutsche Post AG
5. Deutsche Bahn AG
6. Evangelische Kirchenverwaltung
7. Industrie- und Handelskammer
8. Landesbund für Vogelschutz
9. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg

10. Stadtwerke Kelheim
11. Telefonica Germany
12. Vodafone GmbH
13. Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehhausen-Bergmattinger Gruppe
14. Landratsamt Kelheim – Kreisstraßenverwaltung-
15. Landratsamt Kelheim – Wasserrecht-
16. Stadt Kelheim, Planen und Bauen, Bauverwaltung
17. Stadt Kelheim, Planen und Bauen, Bautechnik
18. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
19. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
20. Gemeinde Hausen
21. Markt Bad Abbach
22. Markt Langquaid
23. Markt Painten
24. Stadt Abensberg
25. Stadt Riedenburg

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Energienetze Bayern GmbH
4. Handwerkskammer5. Staatliches Bauamt Landshut
6. Landratsamt Kelheim – Städtebau-
7. Landratsamt Kelheim –Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat-
8. Landratsamt Kelheim – Gesundheitsabteilung
9. Landratsamt Kelheim – Abfallrecht kommunal-
10. Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht-
11. Landratsamt Kelheim – Abfallrecht staatlich-
12. Gemeinde Ihrlerstein
13. Stadt Neustadt
14. Gemeinde Saal a. d. Donau
15. Gemeinde Sinzing
16. Gemeinde Teugn

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 Bauplanungsrecht
4. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung
5. Wasserwirtschaftsamt Landshut
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
8. Bayernwerk Netz GmbH
9. 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 6.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den  
Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB  
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung  
Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 295

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

## **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 26.09.2022 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 geplante Nutzung die nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebe durch heranrückende Wohnbebauung einschränkt.

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

Durch die Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Schutzgüter zu erwarten.

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, da keine negativen Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Schutzgüter zu erwarten ist. 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 den Abschluss des Bauleitplanverfahrens.

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 6.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 296</p> <p><b><u>Entscheidungsergebnis:</u></b> <b>Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
--

## **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 26.09.2022 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 gegen die südlich der Gemeindeverbindungsstraße geplante Bauflächenausweisung keine Bedenken.

Aus fachlicher Sicht sollte allerdings für den Bereich nördlich der Gemeindeverbindungsstraße geprüft werden, ob der Löschwasserbehälter zwingend auf der jetzt vorgesehenen FlurNr. 1116 errichtet werden muss. Die Wiese ist im

Landschaftsplan der Stadt als „Grünland mit besonderer ökologischer Funktion“ dargestellt – mit den Zielen die gegenwärtige Nutzung zu erhalten/fördern und Pufferstreifen an den Gewässern anzustreben. Unmittelbar südlich und westlich des Grundstücks und inmitten der Wiese verläuft der „Schuldersdorfer Graben“ (Hinweis: Die Darstellung des Gewässerlaufs im Landschaftsplan entspricht nicht der tatsächlichen Situation vor Ort). Eine, auch teilweise Überbauung widerspricht den Zielen und sollte vermieden werden.

Für den Fall, dass an der aktuellen Planung festgehalten werden wird, sind Eingriffe in die Gewässer bestmöglich zu vermeiden und zu minimieren. Die Gewässer und die Einstufung der Wiese als Grünland mit besonderer ökologischer Funktion sind in der Planung zu berücksichtigen. Für die verbleibenden Eingriffe ist dann (bzgl. Eingriffsbilanzierung) die Einstufung des Bereichs als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ nachvollziehbar darzustellen.

Im Rahmen der Satzung werden keine Ackerflächen überplant. Bei den „Bauflächen Planung“ handelt es sich um Grünlandstandorte. In Abhängigkeit von Nutzungsintensität und Artenvielfalt sind die Flächen lt. „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ als „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (= intensiv genutztes Grünland), als „Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (= artenreiches oder extensiv genutztes Grünland) oder als „Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen.

Die Anlage einer Streuobstwiese auf artenreichem Extensivgrünland (A1) wird begrüßt. Im Anschluss an die vorgesehene dreischürige Mahd sollte eine zweischürige Mahd (erste Mahd i. d. R. Anfang/Mitte Juni) vorgesehen werden. Für die Ausgleichsflächen am Schuldersdorfer Graben (A2) sind als Entwicklungsziel (für die Uferstreifen an kleinen Gewässern typische Vegetationsbestände (wie Bachröhricht, blütenreiche Hochstauden) Säume in Kombination mit Ufergehölzgruppen und /oder Einzelbäumen) vorzusehen. Vorhandene standorttypische Vegetationsbestände sollten bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erhalten und gefördert werden.

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 bestehen gegen die südlich der Gemeindeverbindungsstraße geplante Bauflächenausweisung keine Bedenken.

### **Zu Löschwasserbehälter:**

- Am Standort muss aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Sicherung der Löschwasserversorgung für die Ortsteile Schuldersdorf und Lindach) am geplanten Standort festgehalten werden. Die Zufahrt zum Zwecke der Löschwasserentnahme muss entweder von Süden oder von Westen über den Graben erfolgen. Aus diesem Grund muss hier eine Verrohrung erfolgen. Ansonsten werden natürlich Eingriffe auf das minimalste Maß vermieden. Die Untere Naturschutzbehörde wird bei Planung und Bau des Löschwasserbehälters bezüglich des genauen Standortes nach Möglichkeit eingebunden. Die Teilflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden, sind aktuell als Grünland genutzt. Der nördliche Bereich (Löschwasserbehälter) ist als

artenarmes, mäßig extensiv genutztes Grünland (Biotop- und Nutzungstyp G211) anzusprechen, während der Bereich südlich als genutztes Intensivgrünland (Biotop- und Nutzungstyp G11) vorliegt. Eine entsprechende Ergänzung/Korrektur im Umweltbericht erfolgt. Ebenso wird der Grabenverlauf – soweit im Geltungsbereich in die Planzeichnung übernommen. Eine Korrektur des Ausgleichsbedarfs ist nicht erforderlich.

- Die Pflege der Streuobstwiese nach den Jahren der Etablierung wird auf 2-schürig korrigiert (statt 1-2schürig). Im Entwicklungsziel für die Pufferstreifen werden die Staudenfluren wie Bachröhricht und blütenreiche Hochstauden ergänzt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 6.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schulersdorf, Gemarkung Kapfelberg;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht**

Beschluss-Nr. 297

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 26.09.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schulersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

### **Belange des Bauplanungsrechts**

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich des Erlasses einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Schulersdorf weiterhin keine Bedenken.

Positiv anzumerken ist, dass die Änderungen im zweiten Verfahren gegenüber der ersten Beteiligung farblich markiert sind. Dies erleichtert die Beurteilung ungemein. Gleiches gilt natürlich auch für das entsprechende Deckblatt für die Flächennutzungsplanänderung.

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 bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung. Vielmehr wird von der Fachstelle positiv angemerkt, dass die Änderungen im zweiten Verfahren gegenüber der ersten Beteiligung farblich markiert sind und somit die Beurteilung ungemein erleichtert.

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 6.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den  
Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB  
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere  
Landesplanung**

Beschluss-Nr. 298

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

## **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 15.09.2022 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 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 eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben wird.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat hierzu bereits mit Schreiben vom 16.03.2022 Stellung genommen. Darin wurden Konflikte der Planung mit LEP 3.1.G (Flächensparen) und LEP 3.2 Z (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) dargelegt.

Um LEP 3.1 gerecht zu werden, sollte lt. Stellungnahme vom 16.03.2022 der Bedarf für die Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen ausführlicher begründet

werden. Zudem wurde die Neuausweisung von Bauland in Schultersdorf in einem solchen Umfang als überdimensioniert eingestuft.

Aus den nun eingereichten Planunterlagen und dem bereits im Vorfeld vorgelegten Auszug aus dem Sitzungstagebuch der Stadt Kelheim der 8. Sitzung des Bauausschusses am 04.07.2022 ist ersichtlich, dass das Plangebiet verkleinert wurde. Für die verbleibenden 7 bis 8 potenziellen Baugrundstücke wird dargelegt, dass eine entsprechende Nachfrage besteht, bzw. in den nächsten Jahren zu erwarten ist. Eine detaillierte Bedarfsbegründung ist in den Planunterlagen weiterhin nicht enthalten. Aufgrund der für die Stadt Kelheim bis 2040 gegenüber 2020 vorausgerechneten Bevölkerungsveränderung von ca. 8,5 % (vgl. Demographie-Spiegel) kann der Bedarf für das verkleinerte Plangebiet jedoch nachvollzogen und das Fehlen eines detaillierten Bedarfsnachweises gerade noch hingenommen werden. Bei künftigen Planungen sind die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen.

In der Stellungnahme vom 16.03.2022 wurde zudem angemerkt, dass die Ergebnisse der Abfrage der Verfügbarkeit/Abfragebereitschaft zu Baulücken bzw. weiteren Aktivierungsstrategien in den Planunterlagen nicht präsentiert wurden. Aus diesem Grund konnte nicht nachvollzogen werden, ob sich der Bedarf an Siedlungsflächen nicht auch durch Maßnahmen der Innenentwicklung decken ließe.

In den nun eingereichten Planunterlagen wird erläutert, dass eine Abfrage der Flächenverfügbarkeit von der Stadt Kelheim im Rahmen des Aufbaus eines Flächenmanagements im ersten Halbjahr 2022 für das gesamte Stadtgebiet durchgeführt worden sei. Die Ergebnisse der Abfrage würden in das Flächenmanagement eingearbeitet und als Grundlage für zukünftige Bauleitplanverfahren herangezogen. Für die vorliegende Planung wird akzeptiert, dass keine Ergänzung der Planunterlagen erfolgt ist. Bei künftigen Planungen gilt es die Anforderungen jedoch zu beachten.

### **Zusammenfassung:**

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nunmehr nicht entgegen. Bei künftigen Planungen sind die Planunterlagen entsprechend der vorgenannten Anmerkungen zum Bedarfsnachweis (vgl. LEP 3.1 G) und zur Auseinandersetzung mit bestehenden Potenzialflächen (vgl. LEP 3.2 Z) zu ergänzen.

### **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 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 Zusammenfassung der Stellungnahme, dass Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung der Planung nun nicht mehr entgegenstehen.

Der Hinweis der Fachstelle, bei künftigen Planungen die Planunterlagen entsprechend der vorgenannten Anmerkungen zum Bedarfsnachweis (vgl. LEP 3.1 G) und zur Auseinandersetzung mit bestehenden Potenzialflächen (vgl. LEP 3.2 Z) zu ergänzen, wird zur Kenntnis genommen und für die Zukunft beachtet.

Bezüglich der Abfrage der Flächenverfügbarkeit in Schultersdorf kann mitgeteilt werden, dass laut Ergebnis der Rückmeldungen keine von den wenigen noch vorhandenen Baulücken von den Grundstückseigentümern für eine Bebauung bereitgestellt werden, so dass hier keinerlei Potential zur Zeit zur Verfügung steht. Bezüglich der dringenden Notwendigkeit der Planung aufgrund konkreter Nachfragen und Bauwünsche kann außerdem mitgeteilt werden, dass zwei Bauherren im neu geplanten Satzungsgebiet auf zwei der neu geschaffenen Bauflächen nur noch auf den Abschluss der Bauleitplanverfahren warten, um ihre Bauantragsunterlagen einreichen und mit dem Bau beginnen zu können.

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 6.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den  
Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB  
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut**

Beschluss-Nr. 299

**Entscheidungsergebnis:  
Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 19.09.2022 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Auf Fl.Nr. 1116 ist nun ein Löschwasserbehälter vorgesehen. Nach Möglichkeit sollte ein anderer Standort außerhalb der Aue und des Einflussbereichs oberirdischer Gewässer gewählt werden um nachteilige Auswirkungen auf Gewässer und die Bodenfunktionen zu vermeiden.

Falls kein anderer Standort möglich ist, wären folgende Rahmenbedingungen zu erfüllen:

- Der Löschwasserbehälter ist wie in der Begründung angegeben, unterirdisch anzulegen.
- Das Gelände darf in diesem Bereich nicht erhöht werden.
- Zur Böschungsoberkante des Gewässers muss der Löschwasserbehälter einen Abstand von mindestens 5 Metern einhalten.

Andernfalls gilt unsere Stellungnahme vom 16.03.2022 weiterhin und ist auch in den Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beachten.

Für die Errichtung des unterirdischen Löschwasserbehälters wird wahrscheinlich eine Bauwasserhaltung benötigt. Auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG weisen wir hin.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen"

### **Beschluss:**

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

An dem Standort des Löschwasserbehälters auf Grundstück Fl.Nr. 1116 der Gemarkung Kapfelberg muss aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Sicherung der Löschwasserversorgung für die Ortsteile Schultersdorf und Lindach) festgehalten werden.

Die von der Fachstelle hierfür geforderten Rahmenbedingungen

- der Löschwasserbehälter ist wie in der Begründung angegeben, unterirdisch anzulegen;
- das Gelände darf in diesem Bereich nicht erhöht werden;
- zur Böschungsoberkante des Gewässers muss der Löschwasserbehälter einen Abstand von mindestens 5 Metern einhalten;

werden beim Bau des Löschwasserbehälters beachtet. Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird zur Kenntnis genommen und ebenfalls beachtet.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 6.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den**

**Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB  
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt**

Beschluss-Nr. 300

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9    Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 23.09.2022 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 12.08.2022 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 wurde die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf unter C „Hinweise/nachrichtliche Übernahme“ unter der Nr. 5 wie folgt 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 wurde die Begründung unter der Ziffer 3,12 „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.

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

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 6.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim**

Beschluss-Nr. 301

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 18.08.2022 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim 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:

Vom AZV Kelheim wird nur der öffentliche Schmutzwasserkanal betrieben.“

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Ausführungen des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim werden zur Kenntnis genommen. Dieser Sachverhalt ist der Stadt Kelheim bekannt und hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren, da keine neuen Erschließungsmaßnahmen geplant sind. Die Thematik Abwasserbeseitigung und Grundstücksentwässerung ist von jedem Bauherrn selbst im Rahmen des Bauantragsverfahrens für sein Einzelbauvorhaben abzuklären und zu regeln.

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 6.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH**

Beschluss-Nr. 302

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 19.08.2022 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:

## **Unsere Stellungnahme vom 17. Februar 2022 behält weiter Ihre Gültigkeit.**

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 für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

### **Stellungnahme vom 17.02.2022:**

„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 tiefwurzeln 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](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DGWV-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 wurde inkl. der entsprechenden Schutzabstände nachrichtlich in die Planzeichnung der Satzung übernommen.

Der folgende Hinweis wurde in die Begründung unter der Nummer 3.3.4 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 wurde ebenfalls in die Begründung unter der Nummer 3.3.4 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.

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

Die Bayernwerk Netz GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 6.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 303</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Entscheidungsergebnis:</u></b> <b>Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
--

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 17.08.2022 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:

Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 09.02.22 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

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

Mit freundlichen Grüßen"

**Stellungnahme vom 09.02.2022:**

„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 erneut 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.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 6.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, Gemarkung Kapfelberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB; Satzungsbeschluss</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Beschluss-Nr. 304</b></p> <p><b><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
---

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 07.06.2021 mit Beschluss Nr. 254 die Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Schultersdorf beschlossen und das entsprechende Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf aufzustellen, am 23.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf in der Fassung vom 08.11.2021 nebst Begründung in der Fassung vom 08.11.2021, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 08.11.2021 mit Beschluss Nr. 399 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf nebst Begründung erfolgte in der Zeit von 14.02.2022 bis einschließlich 17.03.2022. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 28.01.2022 wurden Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 24.01.2022 ebenfalls frühzeitig unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 04.07.2022 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB) und die Anregungen der Bürger (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Nach einer geringfügigen Überarbeitung des Vorentwurfes wurde der Entwurf der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf, in der Fassung

vom 04.07.2022 nebst Begründung in der Fassung vom 04.07.2022 vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 04.07.2022 mit Beschluss Nr. 163 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schulersdorf nebst Begründung und Anlagen erfolgte in der Zeit von 23.08.2022 bis einschließlich 29.09.2022.

Mit Bekanntmachung vom 12.08.2022 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 08.08.2022 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 07.11.2022 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

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

### **Beschluss:**

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), 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 Art. 57 a Abs 3 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374) 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) die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schulersdorf nebst Begründung und Anlagen vom 07.11.2022 als

#### Satzung

### **§ 1**

Für die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schulersdorf gilt der vom Büro Neidl + Neidl, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 07.11.2022.

### **§ 2**

Die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schutersdorf nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 07.11.2022 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<b>TOP 7</b>	<b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schutersdorf); a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB</b>
	Überschrift
	<b><u>Überschrift</u></b> <b>Dafür: 0    Dagegen: 0</b>

## **Sachverhalt:**

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

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

---

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 7.1 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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 305</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Vorberatungsergebnis:</u></b> <b>Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
---

## **Sachverhalt:**

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 35, (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) vom 25.07.2022 mit Begründung vom 25.07.2022 lag in der Zeit vom 23.08.2022 bis 29.09.2022 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) vom 25.07.2022 mit Begründung vom 25.07.2022 wurde mit Bekanntmachung vom 12.08.2022 hingewiesen.

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

Mit Schreiben vom 08.08.2022 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf des 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 12.08.2022 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 Schulersdorf der Stadt Kelheim, wird im Parallelverfahren aufgestellt.

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

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden 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
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. Handwerkskammer
13. Industrie- und Handelskammer
14. Evangelische Kirchenverwaltung
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. Zweckverband zur Wasserversorgung Viehhausen-Bergmattinger-Gruppe
23. Deutsche Bahn AG
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
28. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
29. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
30. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
31. Landratsamt Kelheim – Abt. staatliches Abfallrecht
32. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
33. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
34. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
35. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
36. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
37. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
38. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
39. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
40. Stadt Abensberg
41. Markt Bad Abbach
42. Gemeinde Hausen
43. Gemeinde Ihrlerstein
44. Markt Langquaid
45. Stadt Neustadt a. d. Donau
46. Gemeinde Saal a. d. Donau
47. Gemeinde Sinzing
48. Markt Painten

49. Stadt Riedenburg
50. Gemeinde Teugn

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

1. Bayerischer Bauernverband
2. Bayerischer Landesverband für Denkmalpflege
3. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
4. Deutsche Post AG
5. Deutsche Bahn AG
6. Industrie- und Handelskammer
7. Landesbund für Vogelschutz
8. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
9. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH
10. Stadtwerke Kelheim
11. Telefonica Germany GmbH & Co.KG
12. Zweckverband zur Wasserversorgung Viehhausen-Bergmattinger Gruppe
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
17. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
19. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
20. Stadt Kelheim – Öffentliche Sicherheit und Ordnung
21. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
22. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
23. Stadt Abensberg
24. Markt Bad Abbach
25. Gemeinde Hausen
26. Markt Langquaid
27. Stadt Riedenburg

**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. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3. Energienetze Bayern
4. Evangelische Kirchenverwaltung
5. Handwerkskammer
6. Staatliches Bauamt Landshut
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
9. Landratsamt Kelheim – Abt. staatliches Abfallrecht
10. Gemeinde Saal a. d. Donau
11. Gemeinde Teugn
12. Markt Langquaid
13. Gemeinde Ihrlersstein
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. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
4. Wasserwirtschaftsamt Landshut
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
7. Bayernwerk Netz GmbH
8. 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.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 7.2 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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 306</p> <p><b><u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
---

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 26.09.2022 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 7.3 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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2  
BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2  
BauGB  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Naturschutz**

Beschluss-Nr. 307

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

## **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 26.09.2022 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 gegen die geplante Bauflächenausweisung südlich der Gemeindeverbindungsstraße keine Bedenken.

Für die Errichtung des Löschwasserbehälters nördlich der Gemeindeverbindungsstraße sind jedoch weiterhin die vorhandenen Gewässerläufe auf den Grundstücken Flur-Nr.1090/1 (straßenbegleitend) und Flur-Nr. 1116 und das bisher im Landschaftsplan dargestellte „Grünland mit besonderer ökologischer Funktion“ planerisch zu berücksichtigen. Im Planungsentwurf ist dies aktuell nicht erkennbar.

Beeinträchtigungen oder Überbauungen der Gewässer und ihrer Uferbereiche sind zu vermeiden. Aus fachlicher Sicht sollten diese Strukturen, wie im Landschaftsplan vorgesehen, als Vernetzungsachsen erhalten und entwickelt werden.

Hinweis: Die Darstellung des „Schultersdorfer Grabens“ im Landschaftsplan entspricht nicht der tatsächlichen Situation vor Ort. Die Gewässerläufe können auch im Umweltatlas Bayern ([www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)) 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:

Es ergeht folgende Abwägung.

Seitens der Fachstelle bestehen gegen die südlich der Gemeindeverbindungsstraße geplante Bauflächenausweisung keine Bedenken.

- Am Standort muss aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Sicherung der Löschwasserversorgung für die Ortsteile Schultersdorf und Lindach) am geplanten Standort festgehalten werden. Der Gewässerverlauf wird im Geltungsbereich der Überarbeitung ergänzend informativ dargestellt. Das Grünland mit besonderer ökologischer Funktion ist bereits dargestellt (Übernahme des Original-Planausschnitts des Landschaftsplans). Eine ergänzende Darstellung kann deshalb nicht erfolgen. Eine weitere planerische Berücksichtigung kann nicht erfolgen.
- Auf eine Überbauung des Grabens kann nicht komplett verzichtet werden, da eine Zufahrt geschaffen werden muss. Es wird jedoch darauf geachtet, dass der

Eingriff auf das minimalst notwendige beschränkt wird und bei der Überbauung eine ordnungsgemäße Verrohrung erfolgt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 7.4 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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 308</p> <p><b><u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
---

#### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 15.09.2022 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, 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 eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben wird.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat hierzu bereits mit Schreiben vom 16.03.2022 Stellung genommen. Darin wurden Konflikte der Planung mit LEP 3.1.G (Flächensparen) und LEP 3.2 Z (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) dargelegt.

Um LEP 3.1 gerecht zu werden, sollte lt. Stellungnahme vom 16.03.2022 der Bedarf für die Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen ausführlicher begründet werden. Zudem wurde die Neuausweisung von Bauland in Schultersdorf in einem solchen Umfang als überdimensioniert eingestuft.

Aus den nun eingereichten Planunterlagen und dem bereits im Vorfeld vorgelegten Auszug aus dem Sitzungstagebuch der Stadt Kelheim der 8. Sitzung des Bauausschusses am 04.07.2022 ist ersichtlich, dass das Plangebiet verkleinert wurde. Für die verbleibenden 7 bis 8 potenziellen Baugrundstücke wird dargelegt, dass eine entsprechende Nachfrage besteht, bzw. in den nächsten Jahren zu erwarten ist. Eine

detaillierte Bedarfsbegründung ist in den Planunterlagen weiterhin nicht enthalten. Aufgrund der für die Stadt Kelheim bis 2040 gegenüber 2020 vorausgerechneten Bevölkerungsveränderung von ca. 8,5 % (vgl. Demographie-Spiegel) kann der Bedarf für das verkleinerte Plangebiet jedoch nachvollzogen und das Fehlen eines detaillierten Bedarfsnachweises gerade noch hingenommen werden. Bei künftigen Planungen sind die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen.

In der Stellungnahme vom 16.03.2022 wurde zudem angemerkt, dass die Ergebnisse der Abfrage der Verfügbarkeit/Abfragebereitschaft zu Baulücken bzw. weiteren Aktivierungsstrategien in den Planunterlagen nicht präsentiert wurden. Aus diesem Grund konnte nicht nachvollzogen werden, ob sich der Bedarf an Siedlungsflächen nicht auch durch Maßnahmen der Innenentwicklung decken ließe.

In den nun eingereichten Planunterlagen wird erläutert, dass eine Abfrage der Flächenverfügbarkeit von der Stadt Kelheim im Rahmen des Aufbaus eines Flächenmanagements im ersten Halbjahr 2022 für das gesamte Stadtgebiet durchgeführt worden sei. Die Ergebnisse der Abfrage würden in das Flächenmanagement eingearbeitet und als Grundlage für zukünftige Bauleitplanverfahren herangezogen. Für die vorliegende Planung wird akzeptiert, dass keine Ergänzung der Planunterlagen erfolgt ist. Bei künftigen Planungen gilt es die Anforderungen jedoch zu beachten.

### **Zusammenfassung:**

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nunmehr nicht entgegen. Bei künftigen Planungen sind die Planunterlagen entsprechend der vorgenannten Anmerkungen zum Bedarfsnachweis (vgl. LEP 3.1 G) und zur Auseinandersetzung mit bestehenden Potenzialflächen (vgl. LEP 3.2 Z) zu ergänzen.

### **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 Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

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 Zusammenfassung der Stellungnahme, dass Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung der Planung nun nicht mehr entgegenstehen.

Der Hinweis der Fachstelle, bei künftigen Planungen die Planunterlagen entsprechend der vorgenannten Anmerkungen zum Bedarfsnachweis (vgl. LEP 3.1 G) und zur Auseinandersetzung mit bestehenden Potenzialflächen (vgl. LEP 3.2 Z) zu ergänzen, wird zur Kenntnis genommen und für die Zukunft nach Möglichkeit beachtet.

Bezüglich der Abfrage der Flächenverfügbarkeit in Schultersdorf kann mitgeteilt werden, dass laut Ergebnis der Rückmeldungen keine von den wenigen noch vorhandenen Baulücken von den Grundstückseigentümern für eine Bebauung bereitgestellt werden, so dass hier keinerlei Potential zur Zeit zur Verfügung steht. Bezüglich der dringenden Notwendigkeit der Planung aufgrund konkreter Nachfragen und Bauwünsche kann außerdem mitgeteilt werden, dass zwei Bauherren im neu geplanten Satzungsgebiet auf zwei der neu geschaffenen Bauflächen nur noch auf den Abschluss der Bauleitplanverfahren warten, um ihre Bauantragsunterlagen einreichen und mit dem Bau beginnen zu können.

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

<p><b>TOP 7.5 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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 309</p> <p><b><u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
--

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 19.09.2022 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 Entwürfen der Satzung und Flächennutzungsplanänderung nehmen wir wasserwirtschaftliche Belange betreffend Stellung:

Auf Fl.Nr. 1116 ist nun ein Löschwasserbehälter vorgesehen. Nach Möglichkeit sollte ein anderer Standort außerhalb der Aue und des Einflussbereichs oberirdischer Gewässer gewählt werden um nachteilige Auswirkungen auf Gewässer und die Bodenfunktionen zu vermeiden.

Falls kein anderer Standort möglich ist, wären folgende Rahmenbedingungen zu erfüllen:

- Der Löschwasserbehälter ist wie in der Begründung angegeben, unterirdisch anzulegen.
- Das Gelände darf in diesem Bereich nicht erhöht werden.
- Zur Böschungsoberkante des Gewässers muss der Löschwasserbehälter einen Abstand von mindestens 5 Metern einhalten.

Andernfalls gilt unsere Stellungnahme vom 16.03.2022 weiterhin und ist auch in den Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beachten.

Für die Errichtung des unterirdischen Löschwasserbehälters wird wahrscheinlich eine Bauwasserhaltung benötigt. Auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG weisen wir hin.

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:

An dem Standort des Löschwasserbehälters auf Grundstück Fl.Nr. 1116 der Gemarkung Kapfelberg muss aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Sicherung der Löschwasserversorgung für die Ortsteile Schulersdorf und Lindach) festgehalten werden.

Die von der Fachstelle hierfür geforderten Rahmenbedingungen

- der Löschwasserbehälter ist wie in der Begründung angegeben, unterirdisch anzulegen;
- das Gelände darf in diesem Bereich nicht erhöht werden;
- zur Böschungsoberkante des Gewässers muss der Löschwasserbehälter einen Abstand von mindestens 5 Metern einhalten;

werden beim Bau des Löschwasserbehälters beachtet. Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird zur Kenntnis genommen und ebenfalls beachtet.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<b>TOP 7.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schulersdorf); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2</b>
--

**BauGB**  
**Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt**

Beschluss-Nr. 310

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

## **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 23.09.2022 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 12.08.2022 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 wurde die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf unter C „Hinweise/nachrichtliche Übernahme“ unter der Nr. 5 wie folgt 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 wurde die Begründung unter der Ziffer 3,12 „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.

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

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 7.7 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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2  
BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2  
BauGB  
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im  
Raume Kelheim**

Beschluss-Nr. 311

**Vorberatungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 18.08.2022 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim 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, gegliedert nach Sachkompetenzen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Vom AZV Kelheim wird nur der öffentliche Schmutzwasserkanal betrieben.“



## **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 Ausführungen des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim werden zur Kenntnis genommen. Dieser Sachverhalt ist der Stadt Kelheim bekannt und hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren, da keine neuen Erschließungsmaßnahmen geplant sind. Die Thematik Abwasserbeseitigung und Grundstücksentwässerung ist von jedem Bauherrn selbst im Rahmen des Bauantragsverfahrens für sein Einzelbauvorhaben abzuklären und zu regeln.

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 7.8 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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 312</p> <p><b><u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
---

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 19.08.2022 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:

**Unsere Stellungnahme vom 17. Februar 2022 behält weiter Ihre Gültigkeit.**

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 für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

### **Stellungnahme vom 17.02.2022:**

„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 Straßenbausträger 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](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DGWV-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-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH wurde inkl. der entsprechenden Schutzabstände nachrichtlich in die Planzeichnung der Satzung übernommen.

Der folgende Hinweis wurde in die Begründung unter der Nummer 3.3.4 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 wurde ebenfalls in die Begründung unter der Nummer 3.3.4 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.

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

Die Bayernwerk Netz GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 7.9 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 (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 313</p> <p><b><u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
--

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 17.08.2022 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:

Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 09.02.22 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

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

Mit freundlichen Grüßen"

### **Stellungnahme vom 09.02.2022:**

„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.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 7.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und  
Klarstellungssatzung Schultersdorf);  
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB**

Beschluss-Nr. 314

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

### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat am 28.06.2021 mit Beschluss Nr.140 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 35 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) nach § 2 BauGB beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan in einem Teilbereich durch Deckblatt Nr. 35 zu ändern, am 23.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schultersdorf (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Vorentwurf des Deckblattes Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim wurde vom Stadtrat der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 29.11.2021 (Beschluss Nr. 206) für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Die Auslegung des Vorentwurfes des Deckblattes Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim erfolgte in der Zeit von 14.02.2022 bis einschließlich 17.03.2022. Mit Bekanntmachung vom 28.01.2022 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.01.2022 unterrichtet. Ihnen wurde ebenfalls Gelegenheit gegeben, sich bis zum 17.03.2022 zu äußern.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 25.07.2022 die Prüfung und Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) und der Bürger (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB) vorgenommen, und den Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung) für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Deckblattes Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, erfolgte in der Zeit von 23.08.2022 bis einschließlich 29.09.2022. Mit Bekanntmachung vom 12.08.2022 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.08.2022 unterrichtet. Ihnen wurde ebenfalls Gelegenheit gegeben, sich bis zum 29.09.2022 zu äußern.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 07.11.2022 (vorberatend) und in der Sitzung des Stadtrates vom 28.11.2022 (entscheidend) wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

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

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

Die Fortschreibung bzw. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 35 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf) vom 25.07.2022 in der Fassung vom 28.11.2022 wird mit Begründung vom 25.07.2022 in der Fassung vom 28.11.2022 entsprechend § 6 Abs. 6 BauGB verbindlich festgestellt.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<b>TOP 8</b>	<b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB</b>
	Überschrift
	<u>Überschrift</u> Dafür: 0    Dagegen: 0

### **Sachverhalt:**

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

### **Beschluss:**

---



**TOP 8.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
"Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr.  
05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 315

**Kenntnisnahme:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05 vom 04.04.2022 i. d. F. vom 04.04.2022 mit Begründung vom 04.04.2022 i. d. F. vom 04.04.2022 lag in der Zeit vom 01.06.2022 bis 08.07.2022 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 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr.05 vom 04.04.2022 i. d. F. vom 04.04.2022 mit Begründung vom 04.04.2022 i. d. F. vom 04.04.2022 wurde mit Bekanntmachung vom 20.05.2022 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 18.05.2022 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 Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05, jeweils eine Ausfertigung der Begründung mit Anlagen und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 20.05.2022 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05, erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13 a BauGB, jedoch aber nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim wird erforderlichenfalls im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Anpassung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB fortgeschrieben.

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

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Telefonica Germany GmbH & OHG
11. Energienetze Südbayern
12. Handwerkskammer
13. Industrie- und Handelskammer
14. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
15. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
16. Stadtwerke Kelheim
17. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
18. Wasserwirtschaftsamt Landshut
19. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht-
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - staatlich
28. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
29. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
30. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
31. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
32. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bauverwaltung
33. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bautechnik
34. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
35. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
36. Stadt Abensberg
37. Markt Bad Abbach
38. Gemeinde Hausen
39. Gemeinde Ihrlerstein
40. Markt Langquaid
41. Stadt Neustadt
42. Gemeinde Saal
43. Gemeinde Sinzing
44. Markt Painten
45. Stadt Riedenburg
46. Gemeinde Teugn

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

1. Bayerischer Bauernverband
2. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim

3. Deutsche Post AG
4. Telefonica Germany GmbH & OHG
5. Energienetze Südbayern GmbH
6. Landesbund für Vogelschutz
7. Regionaler Planungsverband Region 11
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
11. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
12. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
13. Stadt Abensberg
14. Gemeinde Hausen
15. Markt Langquaid

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. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
7. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
8. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
9. Stadtwerke Kelheim
10. Markt Bad Abbach
11. Gemeinde Ihrlerstein
12. Stadt Neustadt
13. Gemeinde Saal
14. Gemeinde Sinzing
15. Markt Painten
16. Stadt Riedenburg
17. Gemeinde Teugn

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. Städtebau
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht staatlich
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal
6. Wasserwirtschaftsamt Landshut
7. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung
8. Industrie und Handelskammer Regensburg
9. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
10. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
11. Bayerisches Landesamt für Umwelt
12. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
13. Deutsche Telekom Technik GmbH
14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben 7 Bürger Planeinsicht genommen. Anregungen wurden von 2 Firmen, 1 Stiftung, 1 Körperschaft des öffentlichen Rechts und 1 Privatperson eingereicht.

### **Beschluss:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 8.20 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des BRK Kreisverbandes Kelheim</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 316</p> <p><b><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 7    Dagegen: 1</b></p>
--

### **Abstimmungsvermerke:**

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat beim Tagesordnungspunkt 8.20 mit 8:0 Stimmen die persönliche Beteiligung nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 GO des Ersten Bürgermeisters Christian Schweiger festgestellt.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger hat bei der Beratung und Abstimmung in Hinblick auf Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO nicht teilgenommen.

Für diesen Tagesordnungspunkt hat Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier die Sitzungsführung übernommen.

### **Sachverhalt:**

Eine persönliche Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO von Erstem Bürgermeister Christian Schweiger an dem Tagesordnungspunkt ist zu prüfen und nach Art. 49 Abs. 3 GO eine Abstimmung des Bauausschusses darüber notwendig.

Mit Schreiben vom 26.09.2022 wurde von BRK Kreisverband Kelheim zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahmen abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schmid,

Im Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplans wird demnächst über die Ergebnisse aus dem Beteiligungsschritten der §§ 3.1 und 4.1 BauGB entschieden.

Seitens des BRK-Kreisverband Kelheim besteht die Absicht, ein Seniorenwohnheim für Pflege und Betreuung, sowie eine Einrichtung für Kindergarten (KiGA) und Kinderkrippe (KiKri) innerhalb der im o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplans ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche zu errichten.

Die Gremien des Kreisverbands Kelheim legten sich auf ein städtebauliches Konzept fest, das den weiteren Architekten- und Genehmigungsplanungen zu Grunde gelegt werden soll.

Dieses städtebauliche Konzept liegt dem Antrag als Anlage 1 Dargestellt sind die Bebauungs- und Freiraumstrukturen innerhalb des Baugrundstücks. Darüber hinaus sind Vorschläge enthalten die u. a. eine Verkehrsberuhigung durch Einengung und Gestaltung des Straßenraums bewirken sollen.

Die im zeichnerischen Teil zu ändernden Festsetzungen sind im Planausschnitt der Anlage dargestellt. Außerdem wird gebeten, den Text in der Festsetzung 7.12. wie dort beschrieben, zu ergänzen

Anlage 3 zeigt den Vergleich mit den beantragten Festsetzungen zu den bisherigen Festsetzungen im Vorentwurf des o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplans i. d. F. vom 04.04.2022.

Mit freundlichen Grüßen"

Anlage 1 Schreiben BRK KV Kelheim:



Städtebauliches Konzept 26.09.2022 M ca. 1: 1000

Auf dem Grundstück für die Einrichtungen der Seniorenpflege und Kinderbetreuung entwickeln sich die Baukörper um einen Hof. Die Höhe der Gebäude mit flach geneigten Walmdächern bemisst sich nach Norden und Westen vier, nach Osten drei Geschosse. Der begrünete Stellplatz ordnet sich vor dem westlichen Gebäudeteil ein. Dort liegen im EG Wäscherei und Küche. Der Stellplatz ist zur Doppelnutzung konzipiert. Besucher mit PKW erreichen bequem die Eingänge beider Einrichtungen.

Hingegen werden Besucher, die mit dem Bus, zu Fuß oder mit dem Rad kommen, von Süden in das Gebäudeensemble eingeladen. Dort wird im Zusammenspiel mit einer verkehrslenkenden Einengung und einer kleinen Platzgestaltung mehr Sicherheit und Attraktivität vorgeschlagen. Dafür entfallen die BBP-dort vorgesehen Parkplätze.

Anlage 2 Schreiben BRK KV Kelheim:



Die erbetenen neuen zeichnerischen Festsetzungen sind auf dem Grundstück für die Einrichtungen der Seniorenpflege und Kinderbetreuung eingezeichnet. Der Bereich bei der einmündenden neuen Straße in die Kelheimwinzerstraße ist innerhalb der öffentlichen Fläche wie im städtebaulichen Konzept beschrieben umgestaltet. Die entfallenden Senkrechtparkstände sind für Längsparker neu am östlichen Straßenrand eingefügt. Somit sind für beide Fahrtrichtungen Möglichkeiten zum Parken gegeben.

Erbetene Textfestsetzung: Bei Punkt 7.12 soll bei den Dachformen zusätzlich als Walmdach als zulässig eingesetzt werden.



Zu den Änderungswünschen bzw. Vorschlägen des BRK-Kreisverbandes Kelheim wird von Seiten des Planungsträgers der Stadt Kelheim folgendes ausgeführt:

Zunächst bedankt sich die Stadt Kelheim für die Unterlagen sowie den damit aufgezeigten Entwicklungsvorschlägen. Im Ergebnis können dabei jedoch nicht alle Änderungswünsche entsprechende Berücksichtigung finden, da sich diese mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Kommune nicht gänzlich vereinbaren lassen.

Im Einzelnen ergeht hierzu folgende Würdigung:

- **Gebäudestellung**  
Im Entwurf des Bebauungsplanes wird als mögliche Gebäudestellung eine **4-seitige Atriumbebauung** mit einem innenliegenden Gartenhof aufgezeigt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hierfür entsprechend angepasst und insgesamt noch etwas großzügiger ausgebildet, damit ein sinnvoller Gestaltungsfreiraum berücksichtigt werden kann.  
Festzuhalten ist jedoch gleichzeitig, dass diese Darstellung der baulichen Entwicklungen nur beispielhaften Charakter genießen und nicht als bindend zu werten sind. Vorgegeben wird lediglich über den Bebauungsplan, dass sich die integrierte Kinderbetreuungseinrichtung mit den damit verbundenen Außenspielflächen, im südlichen Teilbereich der zukünftigen Bebauung zu orientieren hat.
- **Dachlandschaft**  
Entgegen den aufgezeigten Vorschlägen des BRK wird eine aufwendige Dachlandschaft als Walmdach nicht für zulässig erklärt.  
Die Stadt Kelheim hält an einer Kombination aus **begrüntem Flach- und Pultdach** weiterhin fest und definiert dabei zusätzlich, dass die oberste Geschossebene an drei Seiten mind. 2,5 m von der Außenfassade einzurücken ist. Hierdurch soll ein höhengestaffelter Baukörper entstehen, der als bauliche Dominante im Gebiet städtebaulich eine entsprechende Wirkung entfalten soll, ohne störend zu wirken.  
Zudem sieht die Stadt die ökologischen Aspekte im Hinblick einer Dachbegrünung sowie der Installation von regenerativen Energienutzungen, aus Klimaschutzgründen für maßgebend und zwingend erforderlich. Zielsetzung der Stadt ist es dabei im Besonderen, die Anteile versiegelter Flächen insgesamt deutlich zu reduzieren und entsprechende Maßnahmen bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu verankern.
- **Grundstückszufahrt mit Stellplatzanordnung**  
Dem Vorschlag des BRK alle erforderlichen Stellplätze einschließlich der gesamten Grundstückszufahrt im Westen des Grundstückes vorzunehmen, kann aus verkehrlichen sowie immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten **nicht gefolgt werden**.  
Die Stadt hält eine Zufahrt mit den notwendigen Stellplätzen weiterhin im östlichen und nördlichen Bereich für unumgänglich, um nicht zusätzlichen Verkehr in das gesamte Siedlungsgebiet zu führen. Eine ausschließliche Anordnung im Westen würde genau diese Wirkung erzielen, die fachlich in keinster Weise zu empfehlen oder zu bevorzugen ist.  
Um den gestalterischen Zielsetzungen des BRK jedoch auch zielführend zu berücksichtigen, wurde die Stellplatzanordnung am Grundstück entsprechend verteilt und flächenmäßig reduziert. Eine Anzahl von bis zu 45 Stellplätzen für die beiden Gemeinbedarfseinrichtungen wird jedoch als zwingend notwendig erachtet. Zusätzlich wurden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen aufgezeigt, um den ökologischen Zielsetzungen auch in dieser Hinsicht gerecht zu werden.  
Ein verkehrsberuhigter Innenhof kann somit mit eigener Zugangsmöglichkeit direkt von der öffentlichen Verkehrserschließung sichergestellt werden. Diesen Vorschlag

sieht die Stadt zudem als sehr gelungen und wird diesen nun auch auf Ebene der Bauleitplanung als bevorzugt beurteilen.

- Öffentliche Verkehrserschließung  
Die Stadt Kelheim wird nun im weiteren Verfahren die Weinstraße als Querverbindung in Ost-West-Richtung, als unmittelbare Zufahrt zum geplanten Grundstück, als **verkehrsberuhigten Bereich** ausweisen und somit den Wünschen und Vorstellungen des Antragstellers im Wesentlichen entgegenkommen. Zudem erfolgt eine angepasste Gehwegführung mit entsprechender Querungshilfe für den Fußgängerverkehr.  
Im Ergebnis soll hierdurch die Verkehrsführung mit der neuen Zufahrtsstraße von Kelheimwinzerstraße, am Grundstück der Gemeinbedarfseinrichtung vorbeigeführt werden und nicht augenscheinlich darauf zugesteuert werden.  
In diesem Zusammenhang sieht die Stadt jedoch weiterhin die Notwendigkeit, ausreichende Parkflächen im Zufahrtsbereich der geplanten Nutzungen bereitzustellen, insbesondere für den Hol- und Bringdienst der Kinderbetreuungseinrichtung sowie für die Besucher der Senioreneinrichtung. Im Ergebnis werden hier 15 öffentliche Parkflächen sowie 5 private Stellflächen zur Verfügung gestellt.

**Ergebnis:**

Mit den nun in der vorliegenden Planung aufgezeigten Definitionen und Festsetzungen für das betreffende Grundstück, sieht die Stadt Kelheim eine zielführende und städtebaulich verträgliche Entwicklung gewährleistet.  
Die Stadt hat dabei bei einer fachlichen Beurteilung den Gesamtkontext einer Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen und entsprechend zu würdigen. Ausschließlich eigene und privatrechtliche Vorstellungen können somit nicht gänzlich berücksichtigt werden. Dies bittet die Stadt in diesem Zusammenhang entsprechend zu würdigen.

Der BRK-Kreisverband Kelheim erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 8.2</b></p> <p><b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Beschluss-Nr. 317</b></p> <p><b><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9    Dagegen: 0</b></p>
---

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 22.07.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2

„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

### **Belange des Immissionsschutzes**

#### **1. Sachverhalt:**

Die Stadt Kelheim plant die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzer-Weinbergweg“ durch das Deckblatt Nr. 05 in der Stadt Kelheim. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend Bestandsbebauungen, welche durch eine Neuordnung als Urbanes Gebiet sowie als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Zudem soll das Gebiet nachverdichtet werden. Kernstück bildet hierbei die Entwicklung eines neuen Standortes für ein Seniorenheim mit integrierter Kindertageseinrichtung, sowie Büronutzung für die Verwaltung des Bayerischen Roten Kreuzes, dessen Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen wird.

#### **Gutachten IFB Ingenieure vom 30.05.2022 (ProjektNr.: 2022-0092)**

Dem Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Beurteilung durch einen Gutachter bei. In diesen Berechnungen werden an den relevanten Immissionsorten die Beurteilungspegel in Lärmbelastungskarten dargestellt.

#### Gewerbelärm (Abbildung 11 im Gutachten)

Den Berechnungsergebnissen des Gutachters kann entnommen werden, dass an 2 Immissionsorten (Flurstück 1390 „Richtig ist **1309**“ und 1390/2 „Richtig ist **1309/2**“) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden.

#### **Aufnahme in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes:**

**„Bei zukünftigen Nutzungsänderungen auf den Parzellen 15 und 16 (bzw. Flurstück 1390 „Richtig ist 1309“ und 1390/2 „Richtig ist 1309/2“) ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen.“**

#### Verkehrslärm (Abbildung 3-10)

Grundsätzlich können bei Nichteinhaltung die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind entlang der Kelheimwinzerstraße deutlich überschritten.

**Vor der Planung passiver Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich zuerst aktive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen, z. B. Schallschutzwände zum Schutz des EG und 1. OG. Eine entsprechende Prüfung fehlt im Gutachten und ist nachzureichen.**

**Liegen weiterhin Überschreitungen vor bzw. sind aktive Maßnahmen nicht umsetzbar, kann auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden. Hierbei reicht das Festsetzen von Anlagen zur Belüftung nicht aus, es ist zusätzlich an den Fassaden mit Überschreitungen Festverglasung für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, vorzuschreiben.**

**Aus fachlicher Sicht kann der vorliegenden Planung einschließlich des vorliegenden Gutachtens nicht zugestimmt 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 führt in ihrer Stellungnahme, dass aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht der vorgelegten Planung sowie dem vorliegenden Gutachten von IFB Eigenschenk aufgrund der angeführten Bedenken nicht zugestimmt werden kann.

Hierauf wird von der Stadt Kelheim im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung wie folgt reagiert:

Zur Klärung der Belange des Immissionsschutzes, wurde das beauftragte Sachverständigenbüro IFB Eigenschenk um Stellungnahme gebeten. Hierzu hat das Büro mit Schreiben vom 07.10.2022 Stellung genommen. Folgendes ist diesbezüglich im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

#### Zum Gewerbelärm

Entsprechend den Empfehlungen der Fachstelle, wird folgender Text ergänzend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:

**„Bei zukünftigen Nutzungsänderungen auf den Parzellen 15 und 16 (Flurstück 1309 und 1309/2 der Gemarkung Kelheim) ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen.“**

Aus gutachterlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen die Aufnahme dieser Festsetzung. Das Schallschutzgutachten wird zudem entsprechend ergänzt.

Festzuhalten ist weiterhin, dass die betreffenden gewerblich genutzten Betriebe des Autohauses Baumer OHG und des Busunternehmens Heinrich Hierl e. K, bei der Schallausbreitungsberechnung im Gutachten in der Prognose entsprechend erfasst wurden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie für ein Urbanes Gebiet (MU) und mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 bis 5 des Schallgutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm) nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Bezüglich der Immissionen des Gewerbelärm sind Überschreitungen von 1 dB an den Flur-Nrn. 1309 und 1309/2 der Gemarkung Kelheim (Bauparzellen 15 und 16) sowie den Flur-Nrn. 1311, 1311/1 und 1310/1 der Gemarkung Kelheim (Bauparzellen 1, 11 und 12) zu erwarten. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen bzw. erheblichen baulichen Eingriffen auf den oben angeführten Bauparzellen 11, 12, 15 und 16 erscheint es aus gutachterlicher Sicht dennoch sinnvoll, im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch Vorlage eines schalltechnischen

Gutachtens erneut zu prüfen und gegebenenfalls individuelle Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Bei der Bauparzelle 1 ist, sofern die Bebauung im Südwesten des Grundstücks bis zu einem Abstand von 5 m an die Baugrenze rücken soll, analog zu den Bauparzellen 11, 12, 15 und 16 im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erneut zu prüfen.

An besonders ruhebedürftigen Schlafräumen und Kinderzimmern, an denen nächtliche Überschreitungen nicht auszuschließen sind (nächtliche Beurteilungspegel  $> 49$  dB (WA) und  $> 54$  dB (MU)), sollten Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass diese über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite belüftet werden können. Wo dies aus planerischen Gründen nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zusätzlich mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden. Auf die nächtlichen Überschreitungen an Tagaufenthaltsräumen kann aus gutachterlicher Sicht allein mit ausreichender Dämmung der Außenbauteile reagiert werden.

Die Einhaltung der erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'w_{ges}$  des Außenbauteils nach DIN 4109-1:2018-1 wird für alle Bauparzellen empfohlen. Demnach ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von  $R'w_{ges} = 30$  dB einzuhalten. Die zusammengefassten parzellenspezifischen Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'w_{ges}$  sind der Abbildung 12 sowie der Anlage 6 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 3220305-Reva der IFB Eigenschenk GmbH mit Datum vom 28.10.2022 zu entnehmen. Die Anforderungen an die Gebäude sind im Einzelfall bei Sanierungen bzw. Neubauten genauer zu betrachten. Für die Bauparzellen (Ausnahme: Parzelle 17, 18 und 28) ist der dabei der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbau-teilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine geringfügige Erhöhung des  $R'w_{ges}$  der Gebäudehülle gegenüber den Mindestanforderungen im Zuge der Planung zu empfehlen, um minimalen Ungenauigkeiten in der Bauausführung entgegenzuwirken.

#### Zum Verkehrslärm

Bezüglich der Belange des Verkehrslärms verweist das Landratsamt Kelheim auf den Vorrang aktiver vor passiver Schallschutzmaßnahmen. Aus gutachterlicher Sicht sind im Vorfeld durch die Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 05 keine aktiven Schallschutzmaßnahmen auszuführen, da keine konkrete Planung für die einzelnen Parzellen vorliegt. Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich zudem um eine sogenannte „Angebotsplanung“. Diese kennzeichnet sich unter der Voraussetzung, dass im Zuge einer Gebietsentwicklung Rahmenbedingungen und Entwicklungen aufzuzeigen bzw. zu definieren sind, die eine Umsetzung der Planung grundsätzlich ermöglichen. Dies ist in vorliegender Situation uneingeschränkt der Fall.

Bei Bedarf ist im Zuge der nachgeordneten Verfahren eine spezifische Betrachtung der unmittelbar an die Kelheimwinzerstraße angrenzenden Bauparzellen sinnvoll. Daher sind aktive Schallschutzmaßnahmen dann im Rahmen der Detailplanung zu prüfen und ggf. architektonisch mit entsprechenden Maßnahmen zu versehen (z.B. Ausführung von Laubengängen mit Verglasung oder abschirmenden Anbauten oder Garagen etc.). Somit werden verbindliche Festsetzungen und Aussagen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen sinnvollerweise in die Planung nicht aufgenommen. Hingewiesen wird gleichzeitig auf die Situation, dass im gegenständlichen Bebauungsplan die überbaubaren Flächen der Fassadenseiten zur Kelheimwinzerstraße entsprechend gekennzeichnet sind und somit alle Bauwerber auf diese Situation bereits hingewiesen werden.

Der Forderung an den Fassaden, an denen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten sind, die Fenster derjenigen Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, festverglast zu verbauen, kann aus gutachterlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Durch den Verbau von offenbaren Fenstern in Kombination mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung liegt es im Ermessen der Bewohner die Fenster öffnen zu können oder geschlossen zu halten. So kann z. B. der Schutz der Nachtruhe gewährleistet und die erforderliche Luftwechselrate nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden. Aus diesem Grund sieht die Stadt Kelheim, auch im Hinblick der Eigenverantwortung der zukünftigen Bewohner, von dieser Vorgehensweise ab.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Städtebau**

Beschluss-Nr. 318

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 8 Dagegen: 1**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 22.07.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 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 gegenüber der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanänderung. Folgende Sachverhalte sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Unter Nr. 1.2 wird ein urbanes Gebiet nach § 6 a Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dabei soll bei der internen Nutzungsverteilung ein Anteil von mindestens 25 % für Nutzungen nicht störendes Gewerbe bzw. für nicht wohnliche Nutzungen bereitgestellt werden. Der Begriff „Nutzungen“ ist genauer zu definieren (m<sup>2</sup> ?, Parzelle ?, Verteilung innerhalb eines Gebäudes in den einzelnen Geschossen....).

Daneben ist in der Begründung darzustellen, welche Auswirkungen die Festsetzung eines urbanen Gebiets mit einer zwingenden Nutzungsverteilung auf bestehende Bestandsgebäude mit einer reinen Wohnnutzung hat bzw. welche Auswirkungen sich für Ersatzbauten bei bestehenden Wohngebäuden entstehen können.

Zu Punkte 4.1.2 Stellplätze:

Um eine städtebaulich verträgliche Entwicklung gewährleisten zu können, sollten auf den Parzellen mit einer Wohnbebauung von mehr als fünf Wohneinheiten die Stellplätze über Tiefgaragen—Stellplätze nachgewiesen werden. Ansonsten ist zu befürchten, dass ein Großteil der erforderlichen Stellplätze zu einer großflächigen Versiegelung der Oberflächen führt und nur eine eingeschränkte Begrünung des Bebauungsplanes möglich ist.

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 Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanänderung bestehen.

Zu den von der Fachstelle angeführten Hinweisen und Anregungen wird im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung wie folgt reagiert.

### Art der baulichen Nutzung - Festsetzung MU:

Im Hinblick der im Bebauungsplan getroffenen Nutzungszuordnung eines MU für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der Parzellen 34-42, wird hier die städtebauliche Entwicklung aus den östlich angrenzenden Nutzungen entlang der Kelheimwinzerstraße aufgegriffen und entsprechend fortgeführt. Dabei ist in Bezug auf die gegenwärtig vorhandenen Nutzungen bereits eine Durchmischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen sowie Handel und gesundheitlichen Einrichtungen festzustellen, die im Ergebnis durch diese Nutzungszuordnung bestandsgesichert und bei Bedarf auch weiter ausgebaut werden können.

Eine verbindliche und über den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Nutzung von gewerblichen Anteilen der einzelnen Grundstücke im MU, auch hinsichtlich entsprechender Flächenanteile, wie von der Fachstelle gefordert, sieht die Stadt Kelheim mit der Zielsetzung einer möglichst flexiblen Entwicklungsstrategie zu schaffen, nicht für sinnvoll und zielführend an.

Das Planinstrument eines „Angebotsbebauungsplanes“ soll dabei den Grundstücksbesitzern einen möglichst großzügigen Entwicklungsrahmen zur Verfügung stellen, ohne die städtebauliche Zielsetzung der Kommune zu gefährden. Im Ergebnis sieht es die Stadt daher nicht für erforderlich an, hier weitere Definition sowie Vorgaben zu treffen.

### Stellplätze:

Die Stadt Kelheim teilt grundsätzlich die Auffassung der Fachstelle, Flächenversiegelungen bei Siedlungsentwicklung zu reduzieren und die Bauwerber bei der Errichtung von Wohnanlagen zu animieren, die Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Dies ist grundsätzlich durch den vorliegenden Bebauungsplan auch möglich.

Tiefgaragennutzungen bei Mehrfamilienhäusern ab 5 Wohnungen verbindlich festzusetzen, sieht die Stadt jedoch nicht für zielführend und angemessen an. Dies ist vornehmlich aus wirtschaftlichen Kriterien zu beurteilen, da sich eine bauliche Entwicklung in einer derartigen Größenordnung bei Mehrfamilienhäusern mit einer verbindlichen Vorgabe von Tiefgaragennutzungen, kaum umsetzen lässt. Der Stadt Kelheim ist dabei am Standort vor allem eine Bereitstellung von Wohnraum auch für Wohnungen wichtig, insbesondere auch für kostengünstigen oder sozialgeförderten Wohnraum. Aus diesem Grund werden jedoch zusätzliche verpflichtende Auflagen für Tiefgaragen nicht für sinnvoll erachtet. Die Planung bleibt daher wie vorliegend bestehen.

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

**TOP 8.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz**

Beschluss-Nr. 319

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 22.07.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

**Belange des Naturschutzes**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen Vorbehalte gegenüber der Überarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Unter Beachtung folgender Festsetzungen ist die Überarbeitung aus naturschutzfachlicher Sicht durchführbar:

- Im Planungsgebiet befindet sich eine gemäß BayNatSchG geschützte Hecke/Feldgebüsch (Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG, Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile). In der Begründung zum Bebauungsplan wird dieser Bestand als Sukzessionsfläche beschrieben, wobei keine Angaben zu deren Schutzstatus und Ausgleichsverpflichtung gegeben werden. Gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG muss die Beeinträchtigung (hier Rodung) vollständig ausgeglichen werden, was der Schaffung eines gleichartigen Biotopes/Landschaftsbestandteil gleicher Größe entspricht. Hierfür muss eine Ausnahmegenehmigung für die Heckenbeseitigung sowie der Nachweis einer Ausgleichsfläche mit Bepflanzungsplan bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht werden.
- Für jene Gehölzpflanzungen, welche sich am Ortsrand an der Grenze zum Außenbereich befinden (Ortsrandeingrünung), sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Herkunftsgebietes „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden.
- Die bestehenden Einzelgehölze und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Ausfällen in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Bei der Entfernung von Bäumen im Geltungsbereich ist zu prüfen, ob es sich um Höhlen-/Spalten-/Biotopbäume handelt. Eine Entfernung derartiger Bäume ist

nur gestattet, wenn nach einer fachgerechten Prüfung eine aktuelle Besiedelung von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann. Soweit Höhlenbäume entfernt werden, ist außerdem sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- Eine Entfernung bzw. Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern ist aufgrund der Vogelbrutzeit nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar gestattet.

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 grundsätzlich Vorbehalte gegenüber der Überarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bringt jedoch nachfolgende Hinweise und Anregungen vor, um das Vorhaben naturschutzfachlich abzusegnen:

#### Heckenbestand

Entsprechend der Forderung der unteren Naturschutzbehörde, wird der vorhandene Gehölzbestand auf Grundstück Fl.Nr. 1320 als geschützte Hecke/Feldgebüsch nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet und ist somit planungsrechtlich einem Schutzstatus zuzuordnen.

Da sich jedoch diese Flächen inmitten eines Siedlungsgebietes befindet und somit ein grundsätzlicher Erhalt in der vorliegenden Situation nicht gewährleistet werden kann, ist hier eine Rodung erforderlich. Um den Bestand jedoch entsprechend zu kompensieren, wird die Stadt Kelheim gleichzeitig einen erforderlichen Ausnahmeantrag beim Landratsamt Kelheim einreichen und die Flächen angemessen ausgleichen. Eine Abstimmung erfolgt hier im Weiteren mit der unteren Naturschutzbehörde. Diese Aussagen werden ergänzend in die Planung integriert.

#### Gehölzpflanzungen am Ortsrand

Entsprechend der Empfehlung werden bei Gehölzpflanzungen am gegenwärtigen Randbereich des Gebietes ausschließlich gebietsgeeignete Gehölze des Herkunftsgebietes „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ verwendet.

#### Bestehende Gehölzgruppen

In den Festsetzungen zur Grünordnung unter Ziffer 13 ist bereits eine Definition zum Schutz und Erhalt bestehender Gehölze enthalten.

#### Artenschutz bei bestehenden Gehölzgruppen

Die hier von der Fachstelle geforderten Auflagen werden ergänzend in die Festsetzungen unter Ziffer 13 der Grünordnung aufgenommen.

#### Rodungszeiten

Die entsprechenden Angaben werden als zusätzlicher Hinweis unter Ziffer 13 der Festsetzungen zu Grünordnung aufgenommen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung staatliches  
Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 320

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 22.07.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung staatliches Abfallrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 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 vorgenannten Vorhabens ist beim Landratsamt Kelheim , staatliches Abfallrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Insbesondere durch frühere Bebauung können noch Grundfeste, verfüllte Keller oder Brunnen vorhanden sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Hinsichtlich Kampfmittel liegen beim Landratsamt Kelheim Hinweise zu heftigen Kampfhandlungen im Stadtgebiet Kelheim, jedoch keine auswertbaren Unterlagen vor. Eine entsprechende Kampfmittelvorerkundung wird empfohlen.

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 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine Altlastenfläche/Altlast bekannt ist.

Bezüglich der Anmerkung der Fachstelle zu möglichen Altlasten, Bodenverunreinigungen, Auffüllungen oder Ablagerungen wird folgender Hinweis in den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit 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. Insbesondere durch frühere Bebauung können noch Grundfeste, verfüllte Keller oder Brunnen vorhanden sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.“*

Auf Grund der Stellungnahme der Fachstelle bezüglich einer empfohlenen Kampfmittelvorerkundung, wurde dieser Empfehlung nachgekommen und eine Kampfmittelvorerkundung für das Planungsgebiet beauftragt.

Die hierfür beauftragte Firma, PeTerra, Gesellschaft für Altlastenmanagement, Umwelt- und Geotechnik mbH, conneKT 13, 97318 Kitzingen hat mit Datum 06.10.2022 der Stadt Kelheim die Kampfmittelvorauswertung vorgelegt.

Gemäß der Kampfmittelvorauswertung lag das Untersuchungsgebiet bzw. der Auswertebereich am Ortsrand von Kelheim und war in weiten Teilen durch Grün- und Ackerflächen gekennzeichnet. Vereinzelt war das Untersuchungsgebiet mit Wohnhäusern bebaut. In den Nachkriegsjahren wurde die Bebauung mit Wohnhäusern ausgebaut und erweitert.

In den ausgewerteten Unterlagen finden sich keine Hinweise auf die den Verursacherszenarien Luftangriffe, Bodenkämpfe oder sonstige Verursacherszenarien wie Munitionsvernichtung, Militärischer Regelbetrieb oder Munitionsproduktion und – Lagerung zuzuordnende Kampfmittelbelastungen.

Im Rahmen der Vorauswertung ergaben sich somit keine Anhaltspunkte für einen Kampfmittelverdacht innerhalb des Untersuchungsgebietes, so dass laut der Vorerkundung für das Untersuchungsgebiet keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Sollten jedoch im Zuge von Bauarbeiten Kampfmittel im Untersuchungsgebiet aufgefunden werden, muss eine Neubewertung der Kampfmittelsituation vorgenommen werden.

Die Kampfmittelvorerkundung wird als Anlage in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

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

**TOP 8.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung  
kommunales Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 321

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 22.07.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

**Belange des kommunalen Abfallrechts**

Belange der kommunalen Abfallwirtschaft sind bereits in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Zusätzlich ist anzumerken, dass für Abfallsammelgefäße an der nächsten für das Müllfahrzeug durchgehend befahrbaren Straße zur Abfuhrbereitstellung ausreichend Sammelplätze einzuplanen sind, deren Fläche auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen abzustimmen ist, um Verkehrsbehinderungen an den Leerungsterminen zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen“

**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

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

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zu den Müllsammelstellen so wird dieser zur Kenntnis genommen und der Bebauungsplanentwurf diesbezüglich ergänzt. Die

Sammelstellen werden dort wo erforderlich und notwendig noch dargestellt und müssen dann später bei der Umsetzung des Baugebietes entsprechend errichtet werden.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 8.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 322</p> <p><b><u>Entscheidungsergebnis:</u></b> <b>Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
--

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 05.07.2022 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende Informationen und Empfehlungen:

#### 1. Abwasserbeseitigung

Im Bestand liegt vermutlich eine Mischwasserkanalisation vor. Mittel bis langfristig sollte die Umstellung auf ein Trennsystem – entsprechend der Vorgaben des § 55 WHG angestrebt werden.

##### 1.1 Hydraulische Leistungsfähigkeit

Aufgrund der Größe des Planungsbereichs mit Neubauf lächen und der angestrebten Nachverdichtung sollte geprüft werden, ob die vorhandene Ortskanalisation eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Aufnahme des zusätzlichen Schmutz- und ggf. Regenwassers besitzt.

1.2 Im Bebauungsplan wird unter Nr. 8 eine Rückhaltung oder Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers festgesetzt. Als Sickereinrichtungen werden Rigolen vorgegeben. Dies entspricht nicht der Priorisierung nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV). Eine Versickerung soll demnach vorrangig über den belebten Oberboden in Mulden erfolgen.

Ein belastbares Entwässerungskonzept ist nicht erkennbar, sollte aber zur Erreichung stimmiger Festsetzungen und Hinweise bereits während des Bauleitplanverfahrens erstellt werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes in den noch un bebauten Bereichen sollte mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen nachgewiesen werden.

Bei schwierigen hydrogeologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung der Grundstücke sollte nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis).

## 2. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

Der Geltungsbereich liegt ca. 300 m nordöstlich des Main-Donau-Kanals und ist vor einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 100 = HQmittel) der Donau geschützt.

Das Planungsgebiet befindet sich fast vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem) der Donau betroffen. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Es sollten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren.

Für die Würdigung und Abwägung der Belange können wir Ihnen folgende Informationen an die Hand geben:

Die Wassertiefe bei HQextrem liegt überwiegend im Wertebereich von 2 bis 4 Metern. Der Wasserspiegel bei HQextrem liegt bei etwa 345,0 m ü. NN (HWextrem).

Aus fachlicher Sicht sollte auf eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs und eine Bebauung der noch un bebauten Flächen verzichtet oder die zulässige Bebauung zumindest minimiert werden um einen Anstieg des Schadenspotentials im Risikogebiet zu beschränken.

Vor einer Anordnung von Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Senioren sowie Kinderbetreuungseinrichtungen im Risikogebiet raten wir ab, da sich dies Bevölkerungsgruppen oftmals nicht alleine in Sicherheit bringen können.

## 3. Wasserhaushalt/Klimaanpassung/Gründach

Wir empfehlen die Anwendung der Arbeitshilfe „Instrumente der Klimaanpassung vor Ort“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV). Sie unterstützt Kommunen und Ihre Planer bei der Entwicklung und Stärkung grüner und blauer Infrastruktur.

Konkret empfehlen wir die verbindliche Festsetzung von Gründächern. Diese wirken sich aufgrund der Wasserrückhaltung und damit Verringerung der Abflussmenge sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. Mit einem Gründach lassen sich bis zu 70 % des anfallenden Niederschlagswassers

zurückhalten! Zudem sprechen ökologisch und wirtschaftliche Aspekte für die Anlage von Gründächern: Es werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Bei steigenden Grundstückspreisen und damit einhergehender verdichteter Bauweise können Dachgärten einen Ausgleich zu reduzierten Gartengrundstücken am Boden leisten. Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1 a Abs. 5 BauGB Rechnung.

Ferner raten wir zur Einplanung multifunktionaler Flächen, die auch der Regenwasserrückhaltung dienen, um den von Starkregen ausgehenden Überschwemmungsrisiken zu begegnen. (Prinzip der Schwammstadt). Wir verweisen diesbezüglich auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen“

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

#### Zu 1. Abwasserbeseitigung

Entsprechend den Aussagen in der Begründung, ist im Bestand der vorhandenen Siedlung eine Mischwasserkanalisation verbaut. Die weitere Entwicklung erfolgt in einer Modifikation zu einem aufgesplitteten Mischsystem. Das Niederschlagswasser ist per Festsetzung dezentral auf den Grundstücken zu puffern und wird dann nur noch gedrosselt als Überlauf in die Kanalisation abgeleitet.

Alle weiteren Details zur Abwasserbeseitigung werden dann über den Abwasserzweckverband im Raum Kelheim geregelt. Der Zweckverband führt hier eigenverantwortlich die weiteren Planungsschritte durch. Eine Vorabstimmung hat diesbezüglich bereits auf dieser Planungsebene stattgefunden. Die Aussagen in der Begründung werden diesbezüglich entsprechend ergänzt.

Eine Verpflichtung zur Vorlage eines detaillierten Abwasserkonzeptes als Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan, besteht entgegen den Aussagen und Forderungen der Fachbehörde nicht.

#### Zu 2. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

Zunächst ist aus Sicht der Stadt Kelheim festzuhalten, dass der Kommune selbstverständlich die Restriktionen der Hochwassersituation im Stadtgebiet bekannt und bewusst sind. Gemäß der Bestandssituation in vielen Teilbereichen des Stadtgebietes, unterliegen diese den Gefahren des Hochwasserrisikos der Donau mit den damit verbundenen Auflagen und Anforderungen. So ist im Ergebnis auch die Situation am vorliegenden Standort zu beurteilen.

Klarzustellen ist dabei auch die Situation, dass die Stadt eine Weiterentwicklung der Siedlungsentwicklung nur außerhalb der festgesetzten Hochwasserschutzgebiete vorantreibt und somit keine unzulässigen Gebietsentwicklungen vornimmt. Der Standort des Geltungsbereiches und dessen weiteren Umfeld liegen dabei gänzlich außerhalb dieser Überschwemmungsgebiete und sind somit grundsätzlich für eine weitere Entwicklung geeignet, dies zur Klarstellung der Situation.

Jedoch liegt das Gebiet, wie in den Planunterlagen bereits entsprechend dokumentiert, innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes des HQ-extrem. Vor diesen „Extremgefahren“

ist jedoch kein absoluter Schutz umsetzbar und daher sind bei der Planung entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen, welche die Stadt Kelheim selbstverständlich zu berücksichtigen beabsichtigt.

Dieses Gebiet besitzt seit je her innerhalb des Stadtgebietes einen wichtigen und unverzichtbaren Entwicklungscharakter, den es nun verträglich umzusetzen gilt, da nun ein Zugriff auf Teilbereiche dieser Flächen möglich ist.

Maßgeblich sind hier natürlich die topographischen Verhältnisse zu beurteilen und zu berücksichtigen. Richtig ist, dass gegenwärtig aufgrund der bestehenden Höhensituation, entsprechende Hochwasserrisiken zu beurteilen sind, die jedoch abgemildert werden können. Im Ergebnis fällt das Gelände in seiner Bestandssituation von der Kelheimwinzerstraße im Süden nach Norden hin leicht ab. Im Zusammenhang der Gebietserschließung werden jedoch die Erschließung und damit verbunden auch die Baugrundstücke entsprechend angehoben. Zudem können Gebäude und bauliche Anlagen auch über dem Straßenniveau errichtet werden. Somit kann der überwiegende Teilbereich des Gebietes geschützt werden bzw. entsprechende Schutzvorkehrungen können somit auch gegenüber den Gefahren des HQ-extrem getroffen werden.

Darüber hinaus können Notfallpläne für entsprechende Nutzungen des sozialen Bereiches erarbeitet werden, damit auch sämtliche Maßnahmen und Schutzvorkehrungen erfüllt bzw. nachgewiesen werden.

Im Ergebnis möchte sich daher die Stadt Kelheim von den sehr kritischen und negativen Beurteilungen und Empfehlungen der Fachbehörde distanzieren. Gleichzeitig kann und wird dabei auf die vorliegende Standortentwicklung nicht verzichtet.

Mit den in der Planung bereits getroffenen Maßnahmen sowie den zu berücksichtigten Vorkehrungen, sieht die Stadt somit die Anforderungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes durchaus als erfüllt an. Zusätzlich werden aufgrund des von der Fachbehörde angegebenen Wasserspiegels von ca. 345,00 m üNN die Aussagen im vorliegenden Verfahren noch ergänzt, so dass sich die Gebäude und baulichen Anlagen mit der FFOK-EG auf dieses Niveau ausrichten können.

### Zu 3. Wasserhaushalt/Klimaanpassung/Gründach

Die Anmerkungen der Fachbehörde zur Klimaanpassung im Siedlungsbereich nimmt die Stadt soweit zur Kenntnis. Im vorliegenden Planverfahren hat sich die Stadt dabei bereits im Vorfeld intensiv mit dem Thema befasst und auseinandergesetzt mit dem Ergebnis, dass entsprechende Beiträge in dieser Hinsicht in der Planung beinhaltet sind und auch vorgeschlagen bzw. empfohlen werden. Eine zwingende Umsetzung von entsprechenden Verpflichtungen, wie von der Fachstelle angeraten, wird jedoch nicht vorgenommen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Stadt in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband bei der Gebietserschließung noch versuchen wird, entsprechende Maßnahmen zur Entsiegelung auch auf dieser Ebene versucht umzusetzen.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 8.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere  
Landesplanung**

Beschluss-Nr. 323

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 21.06.2022 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ mit Deckblatt Nr. 5, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Innenentwicklung im Plangebiet zu schaffen.

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

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

### **Bewertung:**

Erfordernisse der Raumordnung stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ mit Deckblatt Nr. 5 nicht entgegen. Vielmehr wird die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung begrüßt.

### **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 Rechtskräftigkeitsdatum 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 der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ mit Deckblatt Nr. 5 nicht entgegenstehen, sondern dass vielmehr die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung begrüßt wird.

Die Fachstelle erhält selbstverständlich nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Endausfertigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowohl in Papier als auch in digitaler Form, mit Nachweis des Rechtskräftigkeitsdatums.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Regensburg**

Beschluss-Nr. 324

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

## **Sachverhalt:**

Mit E-Mail vom 30.06.2022 wurde von der Industrie- und Handelskammer Regensburg, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

die Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz/Kelheim wurde um Stellungnahme gem. § 13a BauGB zum oben genannten Bauleitplanverfahren gebeten. Mit den Planungen soll ein Allgemeines Wohngebiet, ein Urbanes Gebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf entstehen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass mit der Autohaus Baumer OHG und dem Busunternehmen Heinrich Hierl e. K. mindestens zwei Gewerbebetriebe im nahen Umfeld existieren, die unserer Ansicht nach im vorliegenden Schallschutzgutachten nicht berücksichtigt wurden. Beide Betriebe werden sich in eigenen Stellungnahmen zu

vorhandenen und möglichen Schallquellen an Sie wenden. Wir weisen auf den Bestandsschutz der ansässigen Betriebe hin und bitten darum, ihre Stellungnahmen bei Ihren Planungen entsprechend zur berücksichtigen, um zukünftige Nutzungskonflikte auszuschließen.

Freundliche Grüße“

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Äußerung der Fachstelle bezüglich Ihrer Bedenken von Nutzungskonflikten zwischen der von der Stadt Kelheim beabsichtigen zukünftigen Planung und den bestehenden Gewerbebetrieben, wird von der Stadt Kelheim selbstverständlich sehr ernst genommen und in Abstimmung mit dem für die Erstellung des Schallschutzgutachtens beauftragten Fachbüro abgearbeitet. Die beiden Stellungnahmen der von der Fachstelle genannten Betriebe werden in gesonderten Beschlussvorschlägen gewürdigt.

Bezüglich der Berücksichtigung der beiden Betriebe im Schallschutzgutachten sowie möglicher Auswirkungen der Planung auf diese wird folgendes ausgeführt:

Zunächst ist festzuhalten, dass die betreffenden gewerblich genutzten Betriebe des Autohauses Baumer OHG und des Busunternehmens Heinrich Hierl e. K, bei der Schallausbreitungsberechnung im Gutachten in der Prognose entsprechend erfasst wurden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie für ein Urbanes Gebiet (MU) und mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 bis 5 des Schallgutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm) nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Bezüglich der Immissionen des Gewerbelärm sind Überschreitungen von 1 dB an den Flur-Nrn. 1309 und 1309/2 der Gemarkung Kelheim (Bauparzellen 15 und 16) sowie den Flur-Nrn. 1311, 1311/1 und 1310/1 der Gemarkung Kelheim (Bauparzellen 1, 11 und 12) zu erwarten. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen bzw. erheblichen baulichen Eingriffen auf den oben angeführten Bauparzellen 11, 12, 15 und 16 erscheint es aus gutachterlicher Sicht dennoch sinnvoll, im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erneut zu prüfen und gegebenenfalls individuelle Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Bei der Bauparzelle 1 ist, sofern die Bebauung im Südwesten des Grundstücks bis zu einem Abstand von 5 m an die Baugrenze rücken soll, analog zu den Bauparzellen 11, 12, 15 und 16 im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erneut zu prüfen.

An besonders ruhebedürftigen Schlafräumen und Kinderzimmern, an denen nächtliche Überschreitungen nicht auszuschließen sind (nächtliche Beurteilungspegel  $> 49$  dB (WA) und  $> 54$  dB (MU)), sollten Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass diese über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite belüftet werden können. Wo dies aus planerischen Gründen nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zusätzlich mit

einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden. Auf die nächtlichen Überschreitungen an Tagaufenthaltsräumen kann aus gutachterlicher Sicht allein mit ausreichender Dämmung der Außenbauteile reagiert werden.

Die Einhaltung der erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'w_{ges}$  des Außen-bauteils nach DIN 4109-1:2018-1 wird für alle Bauparzellen empfohlen. Demnach ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von  $R'w_{ges} = 30$  dB einzuhalten. Die zusammengefassten parzellenspezifischen Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'w_{ges}$  sind der Abbildung 12 sowie der Anlage 6 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 3220305-Reva der IFB Eigenschenk GmbH mit Datum vom 28.10.2022 zu entnehmen. Die Anforderungen an die Gebäude sind im Einzelfall bei Sanierungen bzw. Neubauten genauer zu betrachten. Für die Bauparzellen (Ausnahme: Parzelle 17, 18 und 28) ist der dabei der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbau-teilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine geringfügige Erhöhung des  $R'w_{ges}$  der Gebäudehülle gegenüber den Mindestanforderungen im Zuge der Planung zu empfehlen, um minimalen Ungenauigkeiten in der Bauausführung entgegenzuwirken.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz**

Beschluss-Nr. 325

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 15.06.2022 wurde von der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Dem Planungserlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

Im Zuge der Planungen möchten wir auch darauf hinweisen, dass sich in der näheren Umgebung zur Plangebiet sowie im Plangebiet, was auch von den vorliegenden Planunterlagen zum Teil bereits mit aufgegriffen wird, gewerbliche Nutzungen befinden können.

Nach unserem Kenntnisstand können sich darüber hinaus, sowohl im neuen Plangebiet, als auch westlich anschließend an das neue Plangebiet (Bereich Kelheimwinzerstraße/Weinbergweg/Staatsstraße 2233) weitere gewerbliche Nutzungen, Betriebssitze/-adressen o. ä. befinden. Des Weiteren können sich nach unserem Kenntnisstand auch im Plangebiet weitere Ladengeschäfte mit Kundenverkehr o. ä. befinden.

Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit Änderung des neuen Bebauungsplanes in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.

Die Festsetzungen des neuen Plangebietes als Wohngebiet (WA-Gebiet) bzw. auch als Sondergebiet mit Wohnnutzungen, mit einhergehend ggf. sich verschärfenden Immissionsschutzvorgaben gegenüber der bisherigen Bestandssituation, darf zu keinen Einschränkungen bei zulässigen Gewerbe-/Handwerksbetrieben führen.

Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell eine schalltechnische Prüfung.

Der vorliegende schalltechnische Bericht der IFB Eigenschenk GmbH (30.05.2022) geht dabei laut Ergebnis unter Annahmen von einer schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens aus (S. 6).

Unter vorne beschriebener Ausgangslage erwarten wir, bei gegebener Notwendigkeit, die Belange des Immissionsschutzes für sämtliche Bereiche um und im Plangebiet mit in die Planungen bzw. Bewertung mit einzubeziehen und bei Bedarf entsprechend notwendige weitere Maßnahmen zu ergreifen.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen"

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Äußerung der Fachstelle bezüglich Ihrer Bedenken von Nutzungskonflikten zwischen der von der Stadt Kelheim beabsichtigen zukünftigen Planung und bestehenden geplanten Gewerbebetrieben wird von der Stadt Kelheim sehr ernst genommen und selbstverständlich in Zusammenarbeit mit dem für die Erstellung des Schallschutzgutachtens beauftragten Fachbüro abgearbeitet.

Bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes und der ordnungsgemäßen Berücksichtigung von im und um das Planungsgebiet liegender Gewerbebetriebe im Schallschutzgutachten und möglicher Auswirkungen der Planung auf sie wird folgendes ausgeführt:

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie für ein Urbanes Gebiet (MU) und mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 bis 5 des Schallgutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm) nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Bezüglich der Immissionen des Gewerbelärm sind Überschreitungen von 1 dB an den Flur-Nrn. 1309 und 1309/2 der Gemarkung Kelheim (Bauparzellen 15 und 16) sowie den Flur-Nrn. 1311, 1311/1 und 1310/1 der Gemarkung Kelheim (Bauparzellen 1, 11 und 12) zu erwarten. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen bzw. erheblichen baulichen Eingriffen auf den oben angeführten Bauparzellen 11, 12, 15 und 16 erscheint es aus gutachterlicher Sicht dennoch sinnvoll, im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erneut zu prüfen und gegebenenfalls individuelle Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Bei der Bauparzelle 1 ist, sofern die Bebauung im Südwesten des Grundstücks bis zu einem Abstand von 5 m an die Baugrenze rücken soll, analog zu den Bauparzellen 11, 12, 15 und 16 im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erneut zu prüfen.

An besonders ruhebedürftigen Schlafräumen und Kinderzimmern, an denen nächtliche Überschreitungen nicht auszuschließen sind (nächtliche Beurteilungspegel  $> 49$  dB (WA) und  $> 54$  dB (MU)), sollten Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass diese über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite belüftet werden können. Wo dies aus planerischen Gründen nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zusätzlich mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden. Auf die nächtlichen Überschreitungen an Tagaufenthaltsräumen kann aus gutachterlicher Sicht allein mit ausreichender Dämmung der Außenbauteile reagiert werden.

Die Einhaltung der erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  des Außenbauteils nach DIN 4109-1:2018-1 wird für alle Bauparzellen empfohlen. Demnach ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von  $R'_{w,ges} = 30$  dB einzuhalten. Die zusammengefassten parzellenspezifischen Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind der Abbildung 12 sowie der Anlage 6 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 3220305-Reva der IFB Eigenschenk GmbH mit Datum vom 28.10.2022 zu entnehmen. Die Anforderungen an die Gebäude sind im Einzelfall bei Sanierungen bzw. Neubauten genauer zu betrachten. Für die Bauparzellen (Ausnahme: Parzelle 17, 18 und 28) ist der dabei der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine geringfügige Erhöhung des  $R'_{w,ges}$  der Gebäudehülle gegenüber den Mindestanforderungen im Zuge der Planung zu empfehlen, um minimalen Ungenauigkeiten in der Bauausführung entgegenzuwirken.

Die Handwerksammer Niederbayern-Oberpfalz, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 8.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im  
Raume Kelheim**

Beschluss-Nr. 326

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 04.07.2022 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:

„Die öffentliche Entwässerungseinrichtung muss noch hergestellt werden“

**Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Äußerung der Fachstelle, dass die öffentliche Entwässerungseinrichtung noch hergestellt werden muss wird zur Kenntnis genommen.

Die erforderlichen Aussagen zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung sind in der Begründung unter der Nr. 10.3.2 enthalten. Die Details hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erarbeiten. Hierzu erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen der Spartengespräche eine Abstimmung der Stadt Kelheim mit der Fachstelle.

Darüber hinaus merkt die Stadt Kelheim in diesem Zusammenhang, dass der Planungsbereich innerhalb der Hochwassergefahrenflächen des HQ-extrem zu liegen kommt. In Bezug auf die weitere Erschließung ist dabei im Besonderen darauf zu achten, dass die Höhenlage der Gebietserschließung soweit als möglich auf diese Anforderungen ausgerichtet wird. Im Ergebnis sollte dabei darauf hingewirkt werden, dass die FFOK-EG der Gebäude und baulichen Anlagen auf eine Höhe von ca. 345,00 m üNN zu liegen kommen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt**

Beschluss-Nr. 327

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 28.06.2022 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit E-Mail vom 01.06.2022 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:

Dem Hinweis der Fachstelle, dass der Untergrund des Gebietes vermutlich aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden, sowie des Bestehens eines Restrisikos für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume, wird durch die Aufnahme des nachfolgenden textlichen Hinweises unter Ziffer 2 „Baugrund-Untergrundverhältnisse“ in den Bebauungsplan sowie in die Begründung unter 6.4.2 Geogefahren Rechnung getragen:

*„Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).“*

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

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme des Bayerischen Landeamtes für Denkmalpflege**

Beschluss-Nr. 328

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9    Dagegen: 0**

## **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 08.06.2022 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 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:

## **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Der Geltungsbereich liegt etwa 150 Meter östlich des mit folgendem Text in der bayerischen Denkmalliste verzeichneten Baudenkmal:

- **D-2-73-137-72:** Alter Stadtfriedhof Kelheim, langrechteckige Anlage des 17. Jh., mit Erweiterungen 1810, 1851 und 1913; Friedhofskapelle St. Sebastian, Satteldachbau mit dreiseitigem Schluss und Giebelreiter, rosettengefasste Rundfenster, Frühbarock, 1626; mit Ausstattung; Grabmäler auf dem Friedhof, 2. Hälfte 19. Jh. und frühes 20. Jh.; Friedhofsmauer, 17.-19. Jh.

Aufgrund der zwischen dem genannten Baudenkmal sowie dem Geltungsbereich bestehenden Bebauung sowie der Entfernung von mindestens 150 Metern wäre durch eine im Rahmen des Bebauungsplanes zulässige Bebauung nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Ersteren zu erwarten.

## **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7037-0198: Siedlung der Stichbandkeramik, der Chamer Gruppe und der frühen Bronzezeit. Siedlung und Grabenwerk der Urnenfelderzeit. Siedlung und Grabenwerke der Hallstattzeit. Siedlung und Grabenwerk der Latènezeit. Weitgehend zerstörte Viereckschanze der späten Latènezeit. Siedlung der Völkerwanderungszeit sowie des frühen und hohen Mittelalters. Bestattungsplatz der Schnurkeramik, der Urnenfelder- und Hallstattzeit, der mittleren und späten Latènezeit sowie des frühen Mittelalters.
- D-2-7037-0144: Siedlung der Bronze- und Urnenfelderzeit. Bestattungsplatz der frühen Bronze- und Hallstattzeit. Historische Richtstätte.

Die bekannten Bodendenkmäler belegen die außerordentlich siedlungsgünstigen Voraussetzungen während aller vor- und frühgeschichtlichen Epochen hindurch. Siedlungsareale und Bestattungsplätze können eine größere flächenhafte Ausdehnung erreichen als nach Quellenstudium bekannt und sich auch in umliegende Flächen hinein fortsetzen. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 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.

Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend.

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/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/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 Bodendenkmals 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 Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 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](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](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://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.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 Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts 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](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](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 Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. 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](http://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 Äußerungen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen. Hierauf wird im Rahmen der ordnungsgemäßen Abwägung wie folgt reagiert:

### **Zu Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aufgrund des Abstandes des Baudenkmales D-2-73-137-72 von mindestens 150 Metern vom Planungsgebiet keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Baudenkmales zu erwarten ist. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter der Nr. 6.8.2. „Baudenkmäler“ jedoch folgender Hinweis aufgenommen.

*„In etwa 150 Metern Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich folgendes Baudenkmal.*

*D-2-73-137-72: Alter Stadtfriedhof Kelheim, langrechteckige Anlage des 17. Jh., mit Erweiterungen 1810, 1851 und 1913; Friedhofskapelle St. Sebastian, Satteldachbau mit dreiseitigem Schluss und Giebelreiter, rosettengefasste Rundfenster, Frühbarock, 1626; mit Ausstattung; Grabmäler auf dem Friedhof, 2. Hälfte 19. Jh. und frühes 20. Jh.; Friedhofsmauer, 17.-19. Jh.*

*Eine Beeinträchtigung des Baudenkmales ist aufgrund der Entfernung zum Baugebiet nicht zu befürchten."*

Weiteres ist zu dem Belang nicht mehr zu veranlassen.

**Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In der Begründung unter der Nr. 6.8.1 „Bodendenkmäler“ sind die beiden von der Fachstelle genannten Bodendenkmäler bereits aufgeführt und entsprechende Ausführungen hierzu vermerkt.

Auf Anregung der Fachstelle wird der textliche Hinweis Nr. 5 im Bebauungsplan sowie die Nr. 6.8.1 „Bodendenkmäler in der Begründung noch wie folgt ergänzt.

*„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

Diese Anforderungen erstrecken sich auf den gesamten Geltungsbereich und sind von den jeweiligen Bauwerbern eigenverantwortlich im Vorgriff einer Bebauung sowie von der Stadt Kelheim als Erschließungsträger im Zuge der Standortentwicklung, zu veranlassen.

Das Landesamt für Denkmalpflege erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH**

Beschluss-Nr. 329

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben ohne Datum wurde von der Deutschen Telekom GmbH zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 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 01.06.2022 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“

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

Die Deutsche Telekom GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.



**TOP 8.15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

Beschluss-Nr. 330

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit E-Mail vom 30.06.2022 wurde von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahmen abgegeben:

#### Stellungnahme 1:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.06.2022.

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 nicht geplant.

Freundliche Grüße“

#### Stellungnahme 2:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.06.2022.

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

Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

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

Freundliche Grüße"

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

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

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

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.16 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme der Firma Busunternehmen Hierl**

Beschluss-Nr. 331

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Mit E-Mail vom 07.07.2022 wurde von der Firma Busunternehmen Hierl, Weinbergweg 11, 93309 Kelheim zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahmen abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schweiger,  
sehr geehrter Herr Schmid,

sehr geehrter Herr Schnell,

wir haben folgende Einwände und Bedenken zur Überarbeitung des BBP/GOP Nr. 2 Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg DB Nr. 05.

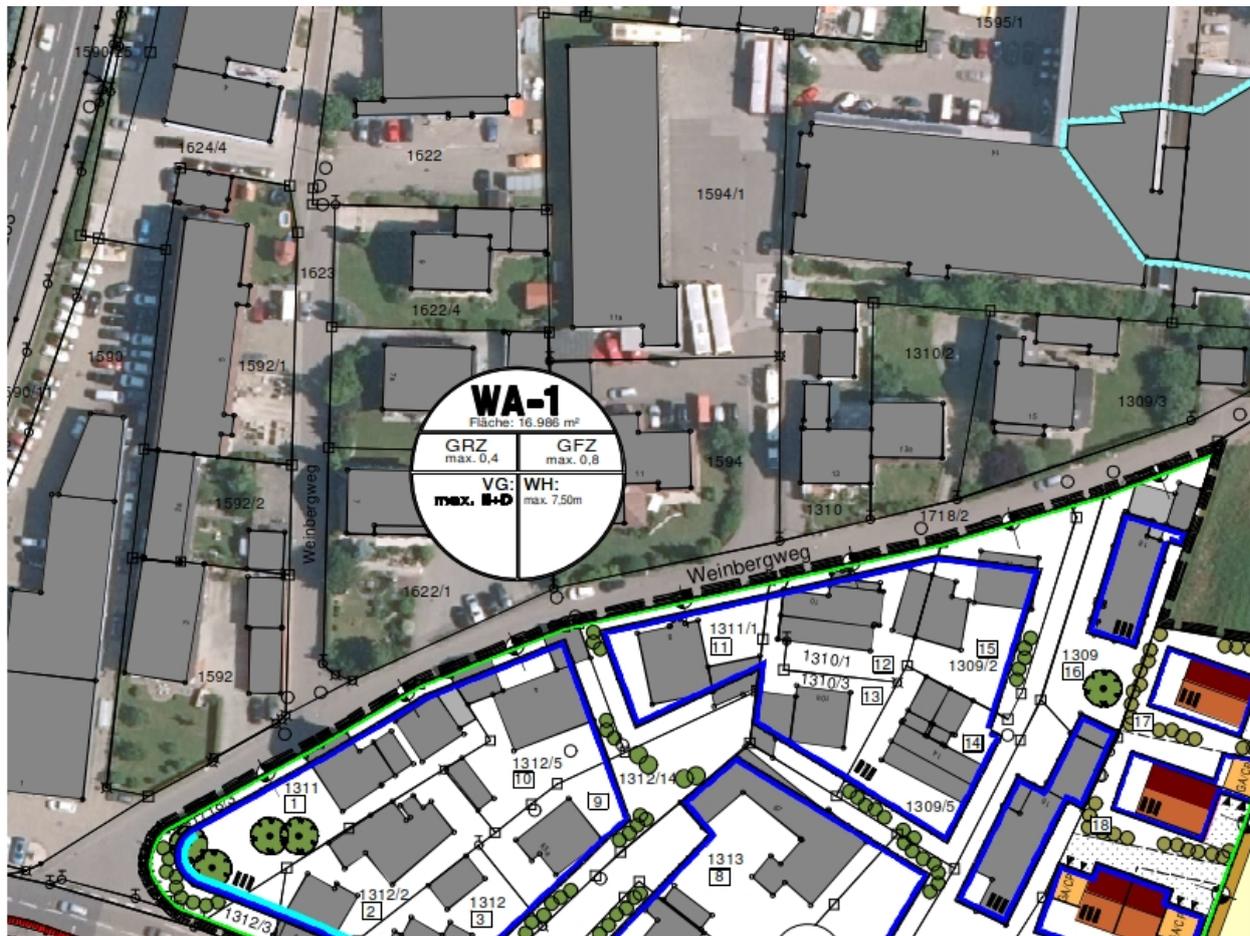
Unser Busunternehmen verfügt über einen Fuhrpark von 30 Fahrzeugen.

Für den werktäglichen Linienverkehr ergeben sich aktuell 46 x Omnibus Ein- und Ausfahrten.

Für den Anmietverkehr (Saison von April – Dezember) ca. 10 – 30 Omnibus Ein- und Ausfahrten täglich auch Sonn- und Feiertagen.

Der daraus resultierende Mitarbeiterverkehr und Anlieferverkehr ist nicht berücksichtigt. Ebenso nicht berücksichtigt sind die Arbeiten auf unserem Betriebshof wie z. B. Waschplatz, Werkstatt und Reinigung.

Kurz: unser Betrieb arbeitet 24/7



Wie es in dem immissionstechnischen Bericht unter 7.2 Gewerbelärm für die Fl. Nrn. 1309 und 1309/2 (Achtung in dem immissionstechnischen Bericht werden diese mit 1390 und 1390/2 aufgeführt) zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommen kann, aber die direkt an die Gewerbebetriebe angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 1311, 1312/5, 1311/1, 1310/1 und 1310/3 werden in dem immissionstechnischen Bericht gar nicht erwähnt ist für mich nicht nachvollziehbar.

Im immissionstechnischen Bericht für die Überarbeitung des BBP/GOP Nr. 2 Kelheimwinzerstraße – Weinbergweg DB Nr. 05 werden beide direkt angrenzenden Gewerbebetriebe im Weinbergweg in keinsten Weise erwähnt. Aus meiner Sichtweise ist unser seit 1978 auf der Flurnummer 1594/1 ansässiges Unternehmen im Schallschutzgutachten nicht berücksichtigt oder begutachtet worden. Das Autohaus Baumer (Fl.Nr. 1590) ist nicht mal unter 6.2.4 im Prognosemodell aufgeführt.

Wie wir aus dem persönlichen Gespräch am 28.06.2022 09.00 Uhr von Herrn Markus Schnell erfahren haben, besteht für unser Unternehmen Bestandschutz. Auch ist mir bekannt, dass für das überplante Areal ein rechtsgültiger Bebauungsplan von 1962/63 mit der Widmung Wohnbebauung besteht.

Bitte berücksichtigen Sie unsere Einwände und Bedenken bei Ihren Planungen, um zukünftige Nutzungskonflikte auszuschließen.

Viele Grüße aus Kelheim"

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken der Fa. Hierl wurde die immissionsschutztechnische Untersuchung der IFB Eigenschenk GmbH, die begleitend zum vorliegenden Bauleitplanverfahren erarbeitet wurde, im Hinblick der vorliegenden Situation des Unternehmens nochmals geprüft und in Teilbereichen überarbeitet. Dabei wurde die bestehende Situation gemäß dem aktuellen Betriebsgeschehen des Busunternehmens immissionsschutzrechtlich neu bewertet.

Im Ergebnis kommt es aus fachlichen Gesichtspunkten zu folgendem Ergebnis:

Das Grundstück des Gewerbebetriebs (Flur-Nr. 1594/1, Gemarkung Kelheim) liegt im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 77/1 Weinbergweg Deckblatt Nr. 01. Das in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan angegebene Emissionskontingent nach DIN 45691 für die Teilfläche des Gewerbegebiets GE 7, wurde bereits in der Prognose erfasst. Die Zufahrt zu dem Betriebsgrundstück verläuft über die Flur-Nr. 1594 der Gemarkung Kelheim. Aufgrund der Rückmeldung wurde für das Busunternehmen Heinrich Hierl e. K. die befahrbare Teilfläche der Flur-Nr. 1594 der Gemarkung Kelheim zusätzlich mit in die Prognose aufgenommen. Auf der Grundlage wurde das Prognosemodell ergänzt.

Die Prognose zeigt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 2 anhand des Deckblattes Nr. 05 weiterhin eine schalltechnische Verträglichkeit der bestehenden Wohnbebauung mit den direkt angrenzenden Gewerbebetrieben bzw. deren Genehmigungssituation, in diesem Fall mit dem Busunternehmen Hierl gegeben ist.

Detailliertere Ausführungen zur schalltechnischen Beurteilung der Immissionen des Gewerbelärms des Betriebes werden außerdem in den textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie in der Begründung unter der 12.2 der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzend aufgenommen. Darüber hinaus wird das Gutachten der IFB Eigenschenk GmbH Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Die Firma Hierl erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 8.17 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme der Firma Auto Baumer OHG**

Beschluss-Nr. 332

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 04.07.2022 wurde von der Firma Auto Baumer OHG, Weinbergweg 1, 93309 Kelheim zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahmen abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben unseren Sitz mit unserem Autohaus seit 1987 hier in Kelheim.

Wir haben den Bauplatz dafür damals gekauft und er wurde als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Dort haben wir einen Neu- und Gebrauchtwagenverkauf, sowie eine KFZ-Werkstatt mit Waschanlage seit 1987.

Wir haben erhebliche Bedenken, wenn Sie das Weinbergareal als Wohngebiet nun ausweisen wollen.

Unser unmittelbarer Nachbar ist die Familie Weigert mit Mietern.

Seitens dieser Familie gab es noch nie eine Beschwerde wegen Lärmbelästigung.

Während unserer täglichen Arbeitswoche haben wir eine Kundenfrequenz von 7.00 Uhr morgens bis 17.30 Uhr abends mit ca. 40 Werkstatt Kunden. Das bedeutet die Kunden bringen ihr Fahrzeug, warten dann in unserem Betrieb oder erhalten ein Ersatzfahrzeug bis ihr Auto fertig ist. Tägliche Ein- und Ausfahrten von Kunden können sich bis auf 150 belaufen.

Schallemissionen wurden bislang von niemanden beanstandet.

Unsere Waschanlage ist zu den o. a. Zeiten ebenfalls geöffnet und Samstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr mittags geöffnet. Samstags ist die Werkstatt geschlossen.

Die Nachtanlieferung für unseren Teilennachschub ist von Montag bis Freitag etwa um 22.00 Uhr.

Wir hoffen, dass sich die Ausweisung des neuen Baugebietes, für uns nicht negativ auswirkt.

Wir bitten Sie höflich darum, dies in Ihren Planungen zu bedenken.

Wir bitten um Bearbeitung.  
Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen"

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken der Fa. Auto Baumer, wurde die immissionsschutztechnische Untersuchung der IFB Eigenschenk GmbH, die begleitend zum vorliegenden Bauleitplanverfahren erarbeitet wurde, im Hinblick der vorliegenden Situation des Unternehmens nochmals geprüft und in Teilbereichen überarbeitet. Dabei wurde die bestehende Situation gemäß dem aktuellen Betriebsgeschehen des Unternehmens immissionsschutzrechtlich neu bewertet.

Im Ergebnis kommt es aus fachlichen Gesichtspunkten zu folgendem Ergebnis:

Die Auto Baumer OHG mit Neu- und Gebrauchtwagenverkauf sowie die KFZ-Werkstatt und Waschanlage befindet sich auf der Flur-Nr. 1590 der Gemarkung Kelheim. Die Auto Baumer OHG wurde aufgrund der Stellungnahme zusätzlich schalltechnisch betrachtet und mit in die Prognose aufgenommen. Auf der Grundlage wurde das Prognosemodell ergänzt.

Die Prognose zeigt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 2 anhand des Deckblattes Nr. 05 weiterhin eine schalltechnische Verträglichkeit der bestehenden Wohnbebauung mit den direkt angrenzenden Gewerbebetrieben bzw. deren Genehmigungssituation, in diesem Fall mit der Auto Baumer OHG gegeben ist.

Detailliertere Ausführungen zur schalltechnischen Beurteilung der Immissionen des Gewerbelärms des Betriebes werden außerdem in die textlichen und planlichen Festsetzungen Nr. C des Bebauungsplanes sowie in die Begründung unter der 12.2 der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Firma Auto Baumer OHG erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.18 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme einer Grundstückseigentümerin**

Beschluss-Nr. 333

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9    Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 15.07.2022 wurde von einer Grundstückseigentümerin zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahmen abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schweiger,

durch das oben genannte Bauvorhaben wird laut Bebauungsplan eine neue Zufahrt von der Kelheimwinzerstraße geschaffen. Mein Grundstück Fl.Nr. 1320/1, welches an diese bereits hoch frequentierten Hauptstraße liegt, grenzt unmittelbar an die geplante Zufahrt an und wird dann insgesamt an drei Seiten von einer Straße umschlossen. Zusätzlich sollen öffentliche Parkplätze an zwei Seiten geschaffen werden.

An der vierten Grundstücksgrenze (bisher XXXXXXXXstadl) ist eine Wohnbebauung von beträchtlicher Größe geplant (bis zu 15 Wohnungen, dreigeschossiges Gebäude, 9,50 m Höhe).

Das Haus auf unserem Grundstück wurde 1953 erbaut und wird seither von unserer Familie bewohnt. Bereits seit dieser Zeit hat der Autoverkehr an der Kelheimwinzerstraße immer mehr zugenommen. Bisher war es jedoch zumindest an der Hauptstraße abgewandten Seite immer einigermaßen ruhig. Durch die Bauvorhaben tritt aber eine massive Veränderung unserer Wohnsituation ein, die in unserem Alter (XX Jahre und XX Jahre) sehr belastend ist.

Uns ist klar, dass wir die Bebauung nicht werden verhindern können, das wollen wir auch nicht. Wir möchten jedoch dass unsere Belange angemessen berücksichtigt werden.

Aus diesem Grund beantragen wir folgende Änderungen im Bebauungsplan:  
Bzgl. Baugrundstück „XXXXXXXXXX“ soll mehr Abstand des Baufensters zu unserem Grundstück gehalten werden. Wir werden in der Zukunft an drei Seiten von Straßen umgeben sein, auf der vierten (Westseite) soll sich dann in 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze eine bis zu 9,50 Meter hohe Hauswand befinden. Da auf dieser Seite unsere Terrasse und unser Wohnzimmer sind, würde dies eine massive Beeinträchtigung bedeuten, vor allem durch die Abdunkelung/fehlenden Sonnenlichteinfall. Angemessen wäre aus unserer Sicht der derzeitige Abstand zum „XXXXXXXXXXstadl“

Da das zu erwartende Verkehrsaufkommen auch erheblichen Lärm mit sich bringen wird, beantragen wir die Errichtung eines Sicht- und Lärmschutzes aus Holz sowie das vorherige Entfernen der alten Hecke.

Weiterhin beantragen wir beim Bau der Einmündung von der Kelheimwinzerstraße die Absenkung des Randsteines wg. Schaffung einer möglichen Ausfahrt sowie die Einrichtung einer 30er Zone.

Gerne können wir unsere Anliegen bei einem Vor-Ort-Termin ausführlicher besprechen. Bitte setzen Sie sich bezüglich des weiteren Vorgehens mit mir in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen“

## **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Bedenken der Grundstückseigentümerin werden von Seiten der Stadt Kelheim selbstverständlich sehr ernst genommen. Auf die Einwendungen wird deshalb von Seiten der Stadt Kelheim wie folgt reagiert:

- Abstand-Baufenster auf Fl.Nr. 1318 zu Grundstück Fl.Nr. 1320/1  
Die überbaubaren Grundstücksflächen auf der betreffenden Parzelle werden in Richtung Süden entsprechend zurückgenommen, so dass nach Süden ein Abstand von 1 H in Bezug auf die einzuhaltenden Abstandsflächen gilt. Somit kann ein ausreichender Abstand der Bebauung einschließlich ein verbesserten Sichtbeziehung sowie geringeren Verschattung entsprechende Berücksichtigung finden.
- Errichtung Sicht- und Lärmschutz  
Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird als Abschirmung gegenüber den nun ausgewiesenen Parkflächen, eine Stützwand bzw. ein Sicht- und Lärmschutz in einer Höhe von 1,80 m errichtet. Hierdurch erfolgt eine sichtbare und immissionsschutzrechtliche Abschirmung zum vorhandenen Grundstück.
- Absenkung-Randstein  
Eine zusätzliche Grundstückszufahrt kann aus topographischen sowie verkehrlichen Gesichtspunkten nicht berücksichtigt werden. Entlang der Ostgrenze verläuft in einem adäquaten Abstand zum Grundstück die neue Zufahrtsstraße. Daran sind seitlich Parkflächen angegliedert sowie ein trennender Grünstreifen. Dieser dient im Ergebnis auch zur Überwindung des zukünftigen Höhenunterschiedes zwischen Grundstück und Erschließung. Zufahrten hierüber können somit nicht abgewickelt werden.
- Zone-30  
Die Einrichtung einer Zone 30 in der Kelheimwinzerstraße, der Weinstraße und der neu errichteten Erschließungsstraße ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sondern ist ggf. nach Bau der Straßen im Rahmen einer straßenverkehrsrechtlichen Anordnung zu regeln. Eine Änderung am Ausbauzustand kann somit aktuell nicht berücksichtigt werden.  
Die Stadt Kelheim hält sich hier für die Zukunft eine Änderung vor. Zum jetzigen Zeitpunkt sind jedoch keine baulichen Maßnahmen geplant. Grundstückszufahrten über die Kelheimwinzerstraße genießen selbstverständlich weiterhin Bestandsschutz.

Die Grundstückseigentümerin erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.19 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05  
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4  
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme eines Grundstückseigentümers**

Beschluss-Nr. 334

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

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 04.07.2022 wurde von einem Grundstückseigentümer im Bebauungsplangebiet zu der zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahmen abgegeben:

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

gegen den seit 01.06.2022 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzer-Weinbergweg“ Deckblatt Nr. 05 möchten wir folgende Anregungen und Einwände als Stiftungsvorsitzende der XXXXXXXXXXXXX-Stiftung vorbringen mit der der dringenden Bitte um Beachtung und Prüfung.

**-FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

Unter A) BEBAUUNGSPLAN 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB) sollen neben einem allgemeinen Wohngebiet (1.1; § 4 BauNVO) auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein (vgl. § 4 BauNVO (2) 3.)

Anregung: Auf FlurNr. 1318, Parzelle 24, sollte so auch der XXXXXXXXXXXXX-Stiftung die Möglichkeit gegeben werden, beispielsweise ein Facharztzentrum zu errichten, das vom Stiftungsvorstand aufgrund des stiftungsrechtlichen Anspruchs der XXXXXXXXXXXXX-Stiftung präferiert wird, zumal in unmittelbarer Nähe auf FlurNr. 1320, Parzelle 26 ein Seniorenwohnheim für Pflege- und Betreuungseinrichtung von Senioren entstehen soll und Parzelle 24 und Parzelle 26 aneinander angliedern.

Unter A) BEBAUUNGSPLAN, 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB) wird für Fl.Nr. 1318, Parzelle 24, im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl GRZ von max. 0,4 und eine Geschossflächenzahl GFZ von max. 0,8 festgesetzt. Die Geschosshöhe wird zudem auf max. 3 Vollgeschosse festgelegt.

Feststellung und Einwand: Die Festsetzung der GRZ und GFZ konkurriert damit unmittelbar mit der Festsetzung der Geschossigkeit.

Begründung: Bei max. Ausnutzung der Geschossigkeit, also 3 Vollgeschossen, würde sich eine max. GFZ von 0,27 ergeben.: Im Folgeschluss würde das bedeuten, dass ca. nur ¼ des Grundstücks Parzelle 24 bebaut werden kann bzw. darf.

Anmerkung: Für eine sinnvolle Nutzung des Grundstückes –auch unter wirtschaftlichem Aspekt für die Eigentümerin– muss daher die GFZ von max. 0,8 auf mind. 1,2 angehoben werden, wie auch im umgebenden Urbanen Gebiet bereits festgesetzt.

Unter A) BEBAUUNGSPLAN 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) ist für Unterpunkt 4.2 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB) Folgendes anzumerken:

Der Bezugspunkt der Höhenlage der baulichen Anlagen muss für eine später mangelfreie Bauausführung in jedem Fall die Kelheimwinzerstraße sein (Vgl. Negativbeispiel Wohnbebauung Astaller „Donautaler Hofgärten“ Kelheimwinzerstrasse; EG Wohnungen im vorderen südlichen Bereich liegen unter dem Straßenniveau.)

Unter A) BEBAUUNGSPLAN, 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB ist für Unterpunkt 4.1.1 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN – ZUFAHRTEN Folgendes anzumerken:

Feststellung: Die Kelheimwinzerstraße ist eine durchgängige Ortsverbindungsstraße mit vorhandenem bzw. gegebenen direkten Zu- und Ausfahrten der einzelnen Grundstückseigentümer/innen zu ihren Grundstücken.

Anregung: Dasselbe Recht einer direkten kurzen Zu- und Ausfahrt sollte auch dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1318, Parzelle 24, zugesprochen werden; d. h. konkret die Zu- bzw. Ausfahrtmöglichkeit auf der südwestlichen Grundstücksgrenze. Die bis jetzt festgelegte und zugesprochene Zu- und Ausfahrtmöglichkeit im Nordosten sollte ebenfalls bestehen bleiben.

Unter A) BEBAUUNGSPLAN, 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB ist für Unterpunkt 4.1.2 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN –STELLPLÄTZE Folgendes anzumerken:

Feststellung: Es besteht für die XXXXXXXXXXXXX-Stiftung als Grundstückseigentümerin der Fl.Nr. 1318, Parzelle 24, Klärungsbedarf, ob die nordöstlich ihres Grundstückes eingezeichneten Stellplätze tatsächlich auch zu ihrem Grundstück gehören oder (auch) einer anderen Grundstücksfläche in unmittelbarer Umgebung (bspw. FlurNr.1317 oder 1320) zuzuordnen sind.

Begründung: Sollten diese Stellplätze nicht gänzlich ausschließlich der FlurNr. 1318, Parzelle 24, zugeordnet sein, so ergibt sich für dieses Grundstück die Problematik des Schallschutzes. Bei einer eigenen Bebauung wären dann nämlich die nordseitig angeordneten Praxis- bzw. Schlafräume eines gewerblichen Baus bzw. Wohnungsbaus „fremden“ Verkehrslärm ausgesetzt. Infolgedessen widerspricht die XXXXXXXXXXXXX-Stiftung der Schaffung solcher Stellplätze schon jetzt, sollten sie nicht gänzlich ausschließlich zu ihrem Grundstück Fl.Nr. 1318, Parzelle 24, gehören.

-ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN – GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB)

Feststellung: Bei den zeichnerischen Festsetzungen durch Planzeichen ist auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze der FlurNr. 1318, Parzelle 24, ein Planzeichen „Einzelgehölz-Bestand, zu erhalten“ eingezeichnet. Es handelt sich hierbei um einen wild aufgegangenen und schnell wachsenden Nussbaum an der Grundstücksgrenze.

Einwand: Nach Rücksprache mit einem Landschaftsgärtner gilt dieser Nussbaum allein aufgrund seiner schon jetzt ausladenden Äste als risikogefährdend. Für Passanten und Verkehrsbetrieb nach Bebauung dieses Areals umso mehr – die Haftbarmachung der Grundstückseigentümerin für diesen Baum wird nach dem diesem direkten Hinweis ausgeschlossen. Auch teilt die Grundstückseigentümerin mit, dass sie bereits wiederholt Nachbarschaftsklagen wegen dieses Nussbaumes hatte. Der Nachbar beklagt sowohl starken Laubabwurf als auch Astbruch auf sein eigenes Grundstück.

Anregung: Das entsprechende, eingezeichnete Planzeichen „Einzelgehölz-Bestand, zu erhalten“ sollte entfernt werden.

Wir hoffen, konstruktive Bedenken und Anliegen, aber auch unsere konkreten Einwände zum o. g. momentanen Bebauungsplan-Stand verständlich geäußert zu haben und bitten als Stiftungsvorstand der XXXXXXXXXXXXX-Stiftung mit Stiftungsauftrag um Verständnis für die genannten Anliegen. Um deren Prüfung und Bearbeitung wird unsererseits gebeten.

Hochachtungsvoll“

### **Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Bedenken der Bürgerin werden von Seiten der Stadt Kelheim selbstverständlich sehr ernst genommen. Auf die Einwendungen wird deshalb von Seiten der Stadt Kelheim folgendermaßen reagiert:

- **ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
Die Parzelle 1318 liegt im WA 2. Laut BauNVO § 4 sind in einem WA Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Daher können auf der Parzelle 24, Fl.Nr. 1318 gemäß des B-Planes Anlagen für gesundheitliche Zwecke in der Form von Gebäuden mit einzelnen Räumen zur Nutzung für ärztliche Zwecke in Verbindung mit anderen Anlagen für gesundheitliche Zwecke wie z. B. Untersuchungslabore, Rehabilitationseinrichtungen usw. errichtet werden. Eine detaillierte Prüfung und Abstimmung hat jedoch eigenverantwortlich vom Antragsteller im Rahmen der Bauantragstellung zu erfolgen.
- **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen am Grundstück werden entsprechend angepasst. Darüber hinaus wird die maximal zulässige Geschossfläche auf 1,0 erhöht. Somit kann eine städtebaulich verträgliche Entwicklung für eine 3-geschossige Bebauung sichergestellt werden.
- **HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN:**  
Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes für HQ-Extrem verbleibt die Höhenlage am Grundstück im Norden wie vorliegend.
- **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN - PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN-Zufahrten:**  
Die bestehende Grundstückszufahrt im Süden über die Kelheimwinzerstraße wird zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen.
- **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN - PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN-Stellplätze:**  
Entsprechend den im Bebauungsplan zugeordneten Flächen und Planzeichen, liegen die ausgewiesenen Stellplatzflächen auf dem betreffenden Grundstück und sind als private Stellplätze definiert.
- **ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN-Grünflächen:**  
Entsprechend den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen auf Ebene des integrierten Grünordnungsplanes, ist der betreffende Einzelbaum im Bestand zu schützen und zu erhalten.  
Ob im Zusammenhang einer späteren Bebauung die Standsicherheit gefährdet erscheint oder alternativ eine weitere Schädigung zu befürchten sein wird, die eine Rodung rechtfertigt, ist dann im Zuge der nachgeordneten Verfahren durch den Antragsteller mit der Genehmigungsbehörde zu klären bzw. entsprechend abzustimmen.  
Im vorliegenden Entwurf des Bauleitplanes muss die Bestandsdarstellung in jedem Fall bestehen bleiben.

Die Eigentümerin erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.21 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2  
"Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr.  
05;  
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und  
§ 4 Abs. 2 BauGB**

## Beschluss-Nr. 335

### **Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 7    Dagegen: 1**

### **Sachverhalt:**

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05, ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 07.11.2022 durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu ändern und zu ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05 gemäß den §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachstellen einzuholen.

### **Beschluss:**

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

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05 vom 04.04.2022 i. d. F. vom 07.11.2022 wird mit den beschlossenen Ergänzungen bzw. Änderungen für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05 und die Begründung samt aller Anlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

### **Verschiedenes -öffentlich:**

#### **Zu Tagesordnungspunkt 8:**

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes 8 und der Behandlung des Tagesordnungspunktes 8.1, wurde aus terminlichen Gründen des Zweiten Bürgermeisters Dennis Diermeier, der bei dem Tagesordnungspunkt 8.20 die Sitzungsleitung aufgrund der festgestellten persönlichen Beteiligung des Ersten Bürgermeisters Christian Schweiger übernehmen musste, anstelle des Tagesordnungspunktes 8.2 der Tagesordnungspunkt 8.20 vorgezogen behandelt. Nach Beratung und Abstimmung über den Tagesordnungspunkt 8.20 übergab der Zweite Bürgermeister Diermeier die Sitzungsleitung wieder an den Ersten Bürgermeister

Schweiger. Anschließend wurde die Tagesordnung in der durch die Tagesordnung vorgegebenen Reihenfolge weiter abgearbeitet.

### **Großflächiger Ausfall von Vodafone im Stadtgebiet Kelheim:**

Ausschussmitglied Siller sprach den großflächigen Ausfall des Mobilfunknetzes der Vodafone GmbH im Stadtgebiet von Kelheim an. Er bat den Bürgermeister, mit seinen Bürgermeisterkollegen des Landkreises und dem Landrat im Wirtschaftsministerium vorstellig zu werden, damit dieser mit dem Mobilfunkanbieter Vodafone Kontakt aufnimmt. Bürgermeister Schweiger äußerte, dass das wohl zu keinem großen Erfolg führen wird, er aber die Anregung gerne zur nächsten Bürgermeistersprechstunde mitnimmt. Weiterhin stellte er fest, dass es ja die Möglichkeit jedes Vodafone Kunden gibt, bei Unzufriedenheit den Anbieter zu wechseln.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 19:00 Uhr die 14. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger  
Erster Bürgermeister

Schnell  
Protokollführung