

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 2. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 13.02.2023
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:50 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian	Erster Bürgermeister	Ausgeschlossen wegen persönl. Beteiligung nach Art. 49 GO, bei nicht öffentlicher Information, vor Abarbeitung der NÖ Tagesordnung
----------------------	----------------------	--

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Vorsitz übernommen bei nicht öffentlicher Information, vor Abarbeitung der NÖ Tagesordnung
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 58 u. 59
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus	Leiter Bauverwaltung
-----------------	----------------------

Verwaltung

Pillmeier, Jürgen	Verwaltungsangestellter
Zitzelsberger, Hannes	Leiter Bautechnik

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig	Stadtrat
----------------	----------

Abwesende Personen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 24/1 der Gemarkung Staubing (Ortsring)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses sowie Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 388/1 der Gemarkung Kelheim (Holzgasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Änderung einer bestehenden baulichen Anlage (Rückbau 1. Stock) auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 526 der Gemarkung Kelheim (Hienheimer Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Physiopraxis zu 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2047/7 der Gemarkung Kelheim (Mitterfeldstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Billigung für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Überschrift
5.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme
5.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (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

5.3	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
5.4	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
5.5	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Städtebau</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
5.6	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
5.7	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme der Regierung von Niederbayern</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		

5.8	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfaahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (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		
5.9	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfaahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme der IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
5.10	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfaahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
5.11	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfaahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 ; Billigung für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
6	<p>Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung der neu hergestellten Erschließungsstraße "Pater-Grau-Straße" im Bebauungsplangebiet Nr. 125 "Sandfeld-Neu I" als Ortsstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG</p>	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 2. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 2. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

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

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Erster Bürgermeister Christian Schweiger lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 23.01.2023 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 24/1 der Gemarkung Staubing (Ortsring)

Beschluss-Nr. 45

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 24/1 der Gemarkung Staubing (Ortsring) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

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

Wie in beiliegendem Lageplan ersichtlich liegt das geplante Gebäude teilweise im Außenbereich aber mit mehr als 50 % im Wirkungskreis des Innenbereichs gem. § 34 BauGB.

Die verkehrliche Erschließung ist gewährleistet, da ein Nachweis für das Geh- und Fahrtrecht dem Antrag beiliegt.

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung hat der Bauherr zu organisieren und zu finanzieren. Dazu gehört z. B. die Eintragung einer Dienstbarkeit sowie die Erstellung eines Hausanschlusses. Die näheren Einzelheiten hierzu sowie die Regularien der Kostentragung sind vom Bauherrn vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen und vor Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung abzuklären.

Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können mit der geplanten Doppelgarage nachgewiesen werden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim 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. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet (MD) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Sämtliche anfallende Kosten für die Erschließung des Grundstücks sind vom Antragsteller zu übernehmen. Die näheren Einzelheiten und die Kostentragung sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu regeln und beim Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen.

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

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 23 (Kindergarten) der Gemarkung Staubing an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses sowie Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 388/1 der Gemarkung Kelheim (Holzgasse)

Beschluss-Nr. 46

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses sowie Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 388/1 der Gemarkung Kelheim (Holzgasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig und fügt sich in den Rahmen der vorhandenen Bebauung gemäß § 34 BauGB ein. Es hält auch die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein. Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist somit gewahrt.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Eine Abstandsflächenübernahme liegt vor, allerdings obliegt die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Grenzbebauung, Abstandsflächenrecht, Nachbarrecht) nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Beschluss:

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können nachgewiesen werden.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung auf Änderung einer bestehenden baulichen Anlage (Rückbau 1. Stock) auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 526 der Gemarkung Kelheim (Hienheimer Straße)

Beschluss-Nr. 47

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Änderung einer bestehenden baulichen Anlage (Rückbau 1.OG) auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 526 der Gemarkung Kelheim (Hienheimer Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 63 „Aumühlweg-Westtangente“ vom 23.01.1990 im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Dachform**

lt. Bebauungsplan Satteldach bei Wohngebäuden, geplant zwecks Rückbaus ein Flachdach

Das Bauvorhaben grenzt an ein historisches Bauwerk (Wohnhaus bez. 1837) an, bzw. liegt in Sichtweite von solchen (Baudenkmal Befreiungshalle). Unter diesen Umständen ist die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim zum Teil vor.

Beschluss:

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

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege sind am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen Stellplätze können von den Bauherren nachgewiesen werden.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück 474/3 (Hienheimer 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 einer Physiopraxis zu 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2047/7 der Gemarkung Kelheim (Mitterfeldstraße)
Beschluss-Nr. 48	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Physiotherapiepraxis in 3 WE auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2047/7 der Gemarkung Kelheim (Mitterfeldstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet zulässig und fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll nach § 34 Abs. 1 BauGB in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Das geplante Bauvorhaben hält somit den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Das Baugrundstück liegt im Bereich zweier Bodendenkmäler. Einmal handelt es sich um das Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7037-0150, eines Spätlatènezeitlichen Oppidums Alkimoennis mit drei Wällen, einer Abschnittsbefestigung der frühen Bronzezeit und der späten Hallstatt- bis frühen Latènezeit, eines Bergbauareal (u.a. Schürfgrubenfelder) der späten Latènezeit sowie des Mittelalters und der Neuzeit. Bei dem anderen Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7037-0105 handelt es sich um einen Bestattungsort der Urnenfelderzeit und der späten Latènezeit sowie einer Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der späten Latènezeit und des Mittelalters. Außerdem wurde der Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim in Kenntnis darüber gesetzt, dass die Überprüfung der Denkmaleigenschaft des Hauses Hienheimer Str. 18 beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege beantragt wurde. Die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege sind im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Der Stellplatzbedarf für die drei Wohneinheiten mit jeweils mehr als 40 m² Wohnfläche berechnet sich gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim wie folgt:

3 WE größer als 40 m² = 6,75 ST = 7 ST

Die historischen Stellplätze der Physiotherapiepraxis ergeben sich aus der gegebenen Nutzfläche von 180 m² die gemäß der damals gültigen Stellplatzsatzung einen Stellplatzbedarf von 8 Stellplätzen hatte (180 : 25 = 7,2 = 8 ST).

Folglich gelten die für die Nutzungsänderung notwendigen Stellplätze als nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

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

Beschluss:

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist aufgrund des vorhandenen Bodendenkmals Nr. 76750 und aufgrund der Tatsache, dass die Überprüfung der Denkmaleigenschaft des Hauses Hienheimer Str. 18 beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege beantragt wurde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Das Baugrundstück hat bereits eine zugeteilte Hausnummer. Eine neue Hausnummer ist nicht erforderlich.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 2027/2 der Gemarkung Kelheim (Mitterfeldstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpfafl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; 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) Billigung für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB
	Überschrift
	<u>Überschrift</u> Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpfafl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; 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. 49
	<u>Kenntnisnahme:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr. 11 vom 12.04.2021 i. d. F. vom 13.06.2022 mit Begründung vom 12.04.2021 i. d. F. vom 13.06.2022 lag in der Zeit vom 16.08.2022 bis 22.09.2022 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 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr.11 vom

12.04.2021 i. d. F. vom 13.06.2022 mit Begründung vom 12.04.2021 i. d. F. vom 13.06.2022 wurde mit Bekanntmachung vom 05.08.2022 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 02.08.2022 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 Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr. 11, jeweils eine Ausfertigung der Begründung mit Anlagen und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 05.08.2022 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr. 11, erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13 a BauGB, jedoch aber nicht im beschleunigten Verfahren, durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim muss nicht angepasst werden.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 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 (Bodendenkmäler)
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Telefonica Germany GmbH & OHG
11. Energienetze Südbayern
12. Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e. V.
13. Handwerkskammer
14. Industrie- und Handelskammer
15. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
16. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
17. Stadtwerke Kelheim
18. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
19. Wasserwirtschaftsamt Landshut
20. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
21. Zweckverband zur Wasserversorgung Rottenburger Gruppe
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht-
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat

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

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

1. Bayerischer Bauernverband
2. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Bayerisches Landesamt für Umwelt
5. Deutsche Post AG
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Telefonica Germany GmbH & OHG
8. Energienetze Südbayern GmbH
9. Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel
10. Handwerkskammer
11. Landesbund für Vogelschutz
12. Stadtwerke Kelheim
13. Zweckverband zur Wasserversorgung Rottenburger Gruppe
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
17. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
18. Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsicht
19. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
20. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
21. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
22. Stadt Abensberg
23. Gemeinde Hausen
24. Markt Langquaid
25. Stadt Riedenburg

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. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht – staatlich
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
8. Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
9. Markt Bad Abbach
10. Gemeinde Ihrlerstein
11. Stadt Neustadt
12. Gemeinde Saal
13. Gemeinde Sinzing
14. Markt Painten
15. 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. Naturschutz
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
5. Wasserwirtschaftsamt Landshut
6. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung
7. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
8. Industrie- und Handelskammer, Regensburg
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit hat kein Bürger Planeinsicht genommen. Anregungen wurden ebenfalls nicht von Bürgern eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 5.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 50

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.09.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Immissionsschutzes

Geplant ist durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans an dem durch die Schützenstraße und Stettiner Straße begrenzten Gebiet ein urbanes Gebiet anstelle der bisher geplanten Gewerbenutzung und Mischgebiete zu ermöglichen.

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

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

Der in der letzten Stellungnahme empfohlene Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 5.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz**

Beschluss-Nr. 51

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.09.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Belange des Naturschutzes

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Überplanung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1965 keine grundsätzlichen Bedenken. Aus fachlicher Sicht sollte die lineare Gehölzpflanzung im Norden („Abschirmung und Grünstreife in Richtung Norden“) mindestens als zweireihige, besser als dreireihige Gehölzpflanzung vorgesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken gegen die Überplanung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1965 bestehen.

Im Hinblick der angesprochenen Gehölzpflanzung am Nordrand des Gebietes ist anzumerken, dass hier in Kombination der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahme, lediglich Raum für eine, wie bisher festgesetzten 2-reihigen Pflanzung verbleibt. Diese erfolgt an der Nordseite der Lärmschutzanlage auf dem unteren Teilbereich der Wallkonstruktion. Auf der Südseite zum Baugebiet sind hingegen keine Pflanzmaßnahmen vorgesehen, da hier zusätzlich Leitungs- und Kanalverlegungen angrenzen, die einen entsprechenden Unterhalt maßgeblich beeinträchtigen würden. Aus diesem Grund können hier keine Änderungen vorgenommen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 5.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 52</p> <p><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</p>
--

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.09.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken, jedoch sollte folgende Anmerkung noch beachtet werden:

In den textlichen Festsetzungen wird in Ziffer 4.2 die Anwendung der Bayerischen Bauordnung festgesetzt. Damit ist auch das maßgebliche Gelände (natürliches Gelände) festgesetzt. Für eine Festsetzung des fertigen Geländes als maßgebliches Gelände (letzter Satz in Ziffer 4.2) bleibt kein Raum.

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 keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

Aufgrund des Hinweises der Fachstelle zu den Abstandsflächen und zum Gelände wird die Festsetzung Nr. 4.2 wie folgt geändert und erhält somit folgende Fassung:

„Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich entsprechend Art. 6 Abs. 5 BayBO.

Außerdem wird die Formulierung in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Nummer 6.3 entsprechend überarbeitet.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 5.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Städtebau**

Beschluss-Nr. 53

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.09.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, Einverständnis.

Folgende Sachverhalte sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Generell ist nicht nachvollziehbar, dass das Ingenieurbüro Komplan nach jahrelanger Aufforderung bei verschiedenen Bebauungsplanverfahren nicht in der Lage ist, eindeutig die Festsetzungen zur Geschossigkeit in Einklang mit den Darstellungen in den Schemaschnitten zu bringen.

Im Schnitt für die Gebäude auf den Parzellen 4 bis 20 bzw. 24 bis 39 wird eine Bauweise mit Erdgeschoss und Obergeschoss (E+1) festgesetzt. In der Zeichnung wird eine dritte Ebene als Dachgeschoss mit einer Dachneigung von 30 bis 35° dargestellt. Sofern ein Dachgeschoss für zulässig erklärt wird, ist bei der Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I+DG) festzusetzen. Sofern es nicht gewünscht ist, ist der Schemaschnitt zu korrigieren und kein Dachgeschoss darzustellen. Die Dachneigung ist zu reduzieren und nur eine Dachkonstruktion für zulässig zu erklären.

Daneben ist bei Gebäuden mit einem höheren Stellplatzbedarf (ab 6 Wohnungen) aus städtebaulicher Sicht zwingend der Stellplatznachweis über Tiefgaragen zu führen.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt gewürdigt:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass grundsätzlich Einverständnis mit der Bebauungsplanaufstellung besteht.

Zur Geschossigkeit:

Zunächst ist hierzu anzumerken, dass die vorliegende Planung definierte Vorgaben für die Bebauung im MU-2 trifft und dabei eine Entwicklung für bis zu max. 2 Vollgeschosse vorsieht. Zudem ist eine Dachraumnutzung vorgesehen. Diese ist auch zu Wohnzwecken für einzelne Räume zulässig, jedoch darf der Dachraum nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden. Ebenso dürfen keine abgeschlossenen Wohnungen entstehen.

Somit widerspricht, ungeachtet der Formulierung der Fachbehörde, diese Festsetzung nicht grundsätzlich den gesetzlichen Vorgaben. Die Nutzung eines über dem 2. Vollgeschoss liegenden Dachraumes bedarf auf bauplanungsrechtlicher Ebene eigentlich keiner zusätzlichen Regelung.

Im Ergebnis ist es Ziel und Absicht der Stadt Kelheim, den zukünftigen Bauwerbern eine flexible Gebäudeausnutzung zu ermöglichen, ohne dass dies Auswirkungen auf eine bauplanungsrechtliche Definition hervorruft.

Aufgrund des Hinweises der Fachstelle zur Geschossigkeit im MU 2 wird die Festsetzung Nr. 2.2.3 jedoch wie folgt geändert bzw. ergänzt:

MU -2

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

Der Dachgeschossausbau für einzelne Räume ist zulässig, das Dachgeschoss

darf jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden.

Die Festsetzung zur Dachneigung wird bei den Parzellen 4-20 und 24-39 (MU-2) wie folgt geändert:

Dachneigung: 20-30°

Der Schemaschnitt im Bebauungsplan wird ebenfalls entsprechend abgeändert.

Weiterhin wird die Begründung zum Bebauungsplan unter der Nummer 6 und der Nummer 6.4 bezüglich der Formulierungen zum MU 2 entsprechend angepasst und um folgende Formulierung ergänzt:

„Die Gebäude im MU 2 sind in der Bauweise Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss zu errichten. Der Dachgeschossausbau für einzelne Räume ist zulässig. Hierdurch soll den Bauwerbern die Möglichkeit gegeben werden, einzelne Räume (z. B. Kinderzimmer) im Dachgeschoss zu errichten. Das Dachgeschoss darf jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden. Ebenso sind keine abgeschlossenen Wohnungen im Dachraum zulässig.“

Zu Tiefgaragennutzung:

Der Forderung der Fachstelle auf eine zwingende Festsetzung eines Stellplatznachweises über Tiefgaragen bei Gebäuden ab 6 Wohnungen kann jedoch nicht nachgekommen werden. Untersuchungen im Vorfeld haben ergeben, dass die Errichtung von Tiefgaragen aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht zu empfehlen ist und zu statischen Problemen führen könnte und letztendlich eine unwirtschaftliche Entwicklung vorschreiben würde. Die Stellplätze bleiben daher oberirdisch festgesetzt und sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 5.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut**

Beschluss-Nr. 54

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.09.2022 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus eigener Zuständigkeit.

1. Niederschlagswasser

Die Begründung zum Bebauungsplan suggeriert, dass eine Versickerung nicht möglich sei, aber zumindest eine Abwasserentsorgung im Trennsystem erfolgen würde.

Nach unseren Unterlagen wird der bestehende Siedlungsbereich über ein Mischwasserkanalnetz entwässert. Die Regenwasserkanäle im Geltungsbereich werden also vermutlich an das Mischwasserkanalnetz angeschlossen. De facto würde als eine Entwässerung im Mischsystem entstehen.

Die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation entspricht nicht mehr einer zeitgemäßen Siedlungsentwässerung, da Kanal, Kläranlage und das über die Mischwasserentlastung beaufschlagte Gewässer unnötig belastet werden. Auch aus rechtlichen Gründen gilt es die Vermischung von Niederschlagswasser mit Schmutzwasser zu vermeiden (siehe § 55 Abs. 2 WHG).

Niederschlagswasser sollte vorrangig ortsnah versickert werden um den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu erhalten. Unter den verschiedenen Arten der Versickerung hat wiederum die Versickerung über die belebte Bodenzone den Vorrang (siehe Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV).

Es ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich, dass bereits Erkundungen bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds durchgeführt wurden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht vollständig oder nicht flächendeckend zulassen, ist ein Konzept zur Minimierung der Niederschlagswassereinleitung in den Mischwasserkanal aufzustellen. Bei schwierigen hydrogeologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer; siehe auch Abschnitt 2) genutzt werden.

Die Sicherheit gegen Überflutungen bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Planungsbereichs muss nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis).

Ein schlüssiges Entwässerungskonzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher nachzureichen. Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung des Konzepts mit uns.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Entwässerungsplanung).

Anmerkung zu Festsetzung Nr. 7:

Die festgelegte Versickerung über Rigolen entspricht nicht der vorrangigen Lösung. Wir empfehlen eine Lösung des Satzes „Die Rückhalte- und Sickereinrichtungen sind in Form von Zisternen oder Rigolen auszubilden“. Ohnehin halten wir eine Anpassung der Festsetzung an das noch zu erarbeitende Entwässerungskonzept für notwendig (siehe oben).

2. Wasserhaushalt/Klimaanpassung/Gründach/Zisternen

Wir empfehlen die Anwendung der Arbeitshilfe „Instrumente zur 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 ökologische 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 § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung.

Wir empfehlen zudem die Festsetzung von Zisternen zur Brauchwassernutzung (bei versickerungsfähigem Boden) bzw. von Retentionszisternen mit kombinierter Regenwassernutzung (bei nicht versickerungsfähigem Boden).

Erläuterung zu Retentionszisternen mit kombinierter Regenwassernutzung:

Es handelt sich dabei um einen Regenwasserspeicher, bei dem ein Teil des Speichervolumens zur Regenrückhaltung (=Retention) und der andere Teil des Speichervolumens zur Regenwassernutzung (=Nutzvolumen, z. B. zur Gartenbewässerung) verwendet wird. Für Einfamilienhäuser halten wir die Größe von 3 m³ Retentionsvolumen + 3 m³ Nutzvolumen = 6 m³ Gesamtvolumen für sinnvoll. Weitergehende Erläuterungen zu Retentionszisternen finden Sie unter: <https://www.regenwasseranlage.de/retentionszisterne-regenwasserrueckhaltung>

Ferner raten wir zur Einplanung multifunktionaler Flächen, die auch der Regenwasserrückhaltung dienen, um den von Starkregen ausgehenden Überschwemmungsrisiken zu begegnen (Prinzip der „Schwammstadt“; Beispiel Muldenstrukturen in öffentlichen Grünflächen). 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).

3. Schutz vor wild abfließendem Wasser

Laut Begründung zum Bebauungsplan ist als vorrübergehende Schutzmaßnahme vor evtl. zufließendem Oberflächenwasser ein Graben entlang der Südseite des Planungsbereichs vorgesehen. Die Planung sieht eine Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers in den Regenwasserkanal vor, der aber später in den Mischwasserkanal mündet. Mit einer Einleitung in den Mischwasserkanal sind wir aus

fachlicher Sicht nicht einverstanden. Nach unserer Einschätzung ist eine solche Einleitung auch aus wasserrechtlicher Sicht nicht zulässig.

Wir empfehlen weiterhin Festsetzungen zum Schutz vor wild abfließendem Wasser entsprechend unserer Stellungnahme vom 28.06.2021.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Zu 1. Niederschlagswasser

In Ergänzung zu den bis dato in der Planung getroffenen Aussagen zur Entwässerung des Baugebietes, lässt sich nach weiteren Untersuchungen folgendes aussagen:

Die Stadt Kelheim hat zwischenzeitlich die zukünftige Entwässerungsplanung mit dem AZV vorbesprochen und die weitere Vorgehensweise terminiert. Hierzu ergeht aus fachlicher Sicht folgende Ergebnis:

Der Bereich Hohenpfahl in Kelheim soll entsprechend der vorliegenden Planung abwassertechnisch erschlossen werden. In der Generalentwässerungsplanung ist das Gebiet als Mischentwässerung berücksichtigt. Aufgrund aktueller gesetzlicher Regelungen sollte geprüft werden, ob anfallendes Niederschlagswasser örtlich versickert werden könnte. Hierfür wurde ein Baugrundgutachten beauftragt, damit die Sickerfähigkeit festgestellt wird. Nach den Untersuchungen liegen Durchlässigkeitswerte zwischen $1,2E-6$ bis $1,1E-7$ vor. Der Untergrund ist gemäß DWA A 138 dann sickerfähig, wenn Böden mit kf-Werten zwischen $1,0E-6$ bis $1,0E-3$ m/s vorliegen. Nach den Feststellungen des Baugrundgutachters erfüllen die anstehenden Böden diese Vorgaben nicht, weshalb eine Versickerung nicht empfohlen wird. Bis zu einer Tiefe von 5m wurden auch keine sickerfähigen Böden erkundet.

In der näheren Umgebung ist zudem kein Vorfluter vorhanden, in dem Niederschlagswasser abgeleitet werden könnte, weshalb die im Generalentwässerungsplan genehmigte Entwässerung beibehalten werden kann. Regelmäßig vorhandene Grünflächen sind neben den geplanten Straßen (nach dem Bebauungsplan) nicht vorhanden, weshalb das Straßenwasser über Sinkkästen abgeleitet werden muss. Die privaten Flächen, auf denen Niederschlagswasser anfällt und gesammelt wird, können ebenfalls am öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

Die Geländeneigung des Hanges liegt bei bis zu ca. 10% Gefälle und ist zur bestehenden Bebauung geneigt. Weil infiltriertes Oberflächenwasser im bebauten Hangfußbereich austreten könnte, sollten derartige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass für das Baugebiet ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal erforderlich und somit vorgesehen wird. Diese Ausführung entspricht den Ansätzen, die dem Wasserrechtsbescheid von 29.04.2009 zugrunde liegen.

Weiterhin lässt die Stadt Kelheim den Standort in Bezug auf Kampfmittel derzeit untersuchen. Nachdem das Gebiet dann von dem hierfür beauftragten Fachbüro freigegeben wurde, kann eine entsprechende Freigabe für den Beginn der Bauarbeiten im Planungsgebiet erteilt werden.

Die vorgenannten Aussagen werden nun inhaltlich in die Planung in Text und Begründung aufgenommen. Somit sind die fachlichen Anforderungen sowie der Nachweis des zukünftigen Entwässerungssystems im Baugebiet ausreichend erbracht und abgearbeitet.

Zu 2. Wasserhaushalt/Klimaanpassung/Gründach/Zisternen

Die Anmerkungen der Fachbehörde hierzu 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 bereits beinhaltet sind, jedoch zusätzlich zur Klimaanpassung folgendes in der Planung verankert wird:

Als Beitrag zur Verbesserung der Kleinklimas am Standort, wird in die Festsetzungen als verbindliche Auflage die Ausgestaltung von Gründächern bei allen Zubehöranlagen für Garagen, Carports und Nebengebäuden aufgenommen.

Für alle anderen Gebäude erfolgt eine verbindliche Vorgabe in dieser Hinsicht nicht, jedoch werden Dachbegrünungen als mögliche Bedachung bei Pult- und Flachdächern im MU-1 noch aufgenommen.

Sämtliche Gebäude der Hauptnutzungszwecke sind zudem primär für die Erzeugung regenerativer Energienutzungen vorgesehen. Aus diesem Grund wurde in der Planung ein Anteil von mind. 30 % der Dachflächen für die Errichtung von Solar- oder Photovoltaiknutzungen festgesetzt.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen über Zisternen zu sammeln und zusätzlich für die Brauchwassernutzung zur Verfügung zu stellen. Ein Überlauf in die öffentliche Kanalisation erfolgt dann gedrosselt in einem verträglichen Maß.

Ebenso ist in der Planung nun verankert, dass alle privaten Grundstückszufahrten und Zugänge in einem versickerungsfähigen Pflasterbelag auszubilden sind.

Zudem wird die Versiegelung im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß reduziert. Vorgesehen ist die multifunktionalen Randstreifen entlang der Entwässerungslinien ebenfalls in einem versickerungsfähigen Pflasterbelag auszubilden. Auch dies wird in der Planung entsprechend festgesetzt.

Somit kann die Stadt insgesamt am Standort einen verträglichen Beitrag zur Klimaanpassung im Stadtgebiet leisten und insgesamt das Gebiet angemessen auf die zukünftigen Anforderungen der Stadtplanung ausrichten.

Zu 3. Schutz vor wild abfließendem Wasser

In Ergänzung zu den bereits getroffenen Aussagen unter Ziffer 1 Niederschlagswasserbeseitigung wird hierzu noch angemerkt, dass am Standort und in dessen Umfeld ausschließlich eine Mischwasserkanalisation vorliegt und kein Gewässer als Vorfluter zur Verfügung steht.

Somit scheiden die alternativen Anforderungen der Fachbehörde entsprechend aus.

Auf das Entwässerungskonzept des AZV wird hierzu nochmals verwiesen.

Ebenso auf die in der Planung bereits getroffenen Aussagen im Hinblick des städtischen Hochwasserrisikomanagements.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 5.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern**

Beschluss-Nr. 55

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 17.08.2022 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung“, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Hohenpfahl-West“ mit Deckblatt Nr. 11, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung zu schaffen. Geplant sind Entwicklungen mit einer Durchmischung aus Wohnung in Form von Doppel-, Reihen- und Einzelhäusern und nichtstörendem Gewerbe. Außerdem soll ein Kindergarten mit Kinderkrippe entstehen und die Möglichkeit für weiteren sozial nutzbarem Wohnraum in Form von altersgerechtem, barrierefreiem Wohnen sowie Mehrgenerationswohnen geschaffen werden. Hierzu hat die Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 16.05.2021 Stellung genommen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

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

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

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

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

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

Die Regierung von Niederbayern erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 5.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (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. 56

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.09.2022 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

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

„In Absprache mit der Stadt Kelheim und dem WWA ist ein geeignetes Entwässerungssystem zu erarbeiten.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Stadt Kelheim hat zwischenzeitlich die zukünftige Entwässerungsplanung mit dem AZV vorbesprochen und die weitere Vorgehensweise terminiert. Hierzu kann aus fachlicher Sicht folgendes ausgesagt werden:

Der Bereich Hohenpfahl in Kelheim soll entsprechend der vorliegenden Planung abwassertechnisch erschlossen werden. In der Generalentwässerungsplanung ist das Gebiet als Mischentwässerung berücksichtigt. Aufgrund aktueller gesetzlicher Regelungen sollte geprüft werden, ob anfallendes Niederschlagswasser örtlich versickert werden könnte. Hierfür wurde ein Baugrundgutachten beauftragt, damit die Sickerfähigkeit festgestellt wird. Nach den Untersuchungen liegen Durchlässigkeitswerte zwischen $1,2E-6$ bis $1,1E-7$ vor. Der Untergrund ist gemäß DWA A 138 dann sickerfähig, wenn Böden mit kf-Werten zwischen $1,0E-6$ bis $1,0E-3$ m/s vorliegen. Nach den Feststellungen des Baugrundgutachters erfüllen die anstehenden Böden diese Vorgaben nicht, weshalb eine Versickerung nicht empfohlen wird. Bis zu einer Tiefe von 5m wurden auch keine sickerfähigen Böden erkundet.

In der näheren Umgebung ist zudem kein Vorfluter vorhanden, in dem Niederschlagswasser abgeleitet werden könnte, weshalb die im Generalentwässerungsplan genehmigte Entwässerung beibehalten werden kann. Regelmäßig vorhandene Grünflächen sind neben den geplanten Straßen (nach dem Bebauungsplan) nicht vorhanden, weshalb das Straßenwasser über Sinkkästen abgeleitet werden muss. Die privaten Flächen, auf denen Niederschlagswasser anfällt und gesammelt wird, können ebenfalls am öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

Die Geländeneigung des Hanges liegt bei bis zu ca. 10% Gefälle und ist zur bestehenden Bebauung geneigt. Weil infiltrierte Oberflächenwasser im bebauten Hangfußbereich austreten könnte, sollten derartige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass für das Baugebiet ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal erforderlich und somit vorgesehen wird. Diese Ausführung entspricht den Ansätzen, die dem Wasserrechtsbescheid von 29.04.2009 zugrunde liegen.

Weiterhin lässt die Stadt Kelheim den Standort in Bezug auf Kampfmittel derzeit untersuchen. Nachdem das Gebiet dann von dem hierfür beauftragten Fachbüro freigegeben wurde, kann eine entsprechende Freigabe für den Beginn der Bauarbeiten im Planungsgebiet erteilt werden.

Die vorgenannten Aussagen werden nun inhaltlich in die Planung in Text und Begründung aufgenommen. Somit sind die fachlichen Anforderungen sowie der Nachweis des zukünftigen Entwässerungssystems im Baugebiet ausreichend erbracht und abgearbeitet.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 5.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim**

Beschluss-Nr. 57

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.09.2022 wurde von der IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.06.2021 und bedanken uns, dass entlang der Nordbegrenzung des Änderungsbereiches eine Lärmschutzmaßnahme in Form einer Wall-/Wandkombination von 5,50 m Höhe durchgeführt wird.

Freundliche Grüße“

Stellungnahme vom 29.06.2021:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Mit Blick auf die benachbarten Unternehmen A. & C. Kosik GmbH, sowie Schrott- und Metallhandel W. Alt möchten wir bereits im Vorfeld auf drohende Nutzungskonflikte zwischen dem bestehenden Gewerbe und der geplanten Wohnbebauung hinweisen. Auch wenn die Unternehmen Bestandsschutz genießen und sich deren Lärmemissionen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und der TA-Lärm bewegen droht eine zukünftige Beeinträchtigung auf Betriebsabläufe und Standortentwicklung. Diese Einschätzung wird von konkreten negativen Erfahrungen der genannten Betriebe in der Vergangenheit gestützt. Im Fall von Schrott- und Metallhandel W. Alt konnte beispielsweise 2007 nur

mit erheblichem Aufwand eine Betriebsschließung verhindert werden. Die genannten Betriebe haben vor diesem Hintergrund hinsichtlich der vorliegenden Planungen starke Bedenken und werden diese auch in eigenen Stellungnahmen formulieren. Wir bitten darum, diese zu berücksichtigen!

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

Freundliche Grüße"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle vom 29.06.2021 wurde von der Stadt Kelheim mit Beschluss vom 13.06.2022 wie folgt Stellung genommen:

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

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

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

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

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

Die Stellungnahme der Stadt Kelheim vom 13.06.2022 zu den Anmerkungen der Fachstelle bleibt vollinhaltlich aufrechterhalten und wird noch wie folgt ergänzt:

Das Schallschutzgutachten wurde wie in dem Beschluss vom 13.06.2022 aufgeführt überarbeitet und in die Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplanentwurf integriert.

Weiterhin wurde die zugesagte Lärmschutzmaßnahme in Form einer Erdwall-/Wandkombination mit einer Höhe von 5,50 m ab bestehender Geländeoberfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierfür bedankt sich die Fachstelle in ihrer Stellungnahme vom 21.09.2022 ausdrücklich.
Bezüglich dieses Belanges ist somit nichts Weiteres mehr veranlasst.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 5.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr. 11 nach 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

Beschluss-Nr. 58

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

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 15.09.2022 wurde von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.08.2022.

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

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“

Mit E-Mail vom 15.09.2022 wurde von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH noch eine 2. Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.08.2022.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt sind. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDS-S-Bayern.de@vodafone.com um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

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

Freundliche Grüße“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

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

Die bestehenden Telekommunikationsanlagen der Vodafone Deutschland GmbH werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise zu den bestehenden Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen und an die Verantwortlichen für die Erschließung weitergegeben. Eine weitere Ausbauentscheidung erfolgt dann auf dieser Planungsebene.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 5.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
„Hohenpfafl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 ;
Billigung für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2
BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Beschluss-Nr. 59

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

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr. 11 ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 00.00.2022 durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zu ändern bzw. zu ergänzen.

Gründe hierfür sind verschiedene Stellungnahmen der Fachstellen im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Wasserwirtschaftsamt Landshut, Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim), die es erforderlich machen den Bebauungsplanentwurf sowie die dazugehörige Begründung zu überarbeiten und in Teilbereichen zu ergänzen.

Die Änderungen und Ergänzungen machen es außerdem erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 10 „“, Deckblatt Nr. 11 erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. 4 a Abs. 3 BauGB auszulegen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB).

Beschluss:

Vom Ergebnis der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr. 11 vom 13.06.2022 i. d. F. vom 13.02.2023 wird mit den beschlossenen Ergänzungen und Änderungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom 13.02.2023 für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr. 11 und die Begründung mit Anlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der erneuten Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen erneut einzuholen (§ 4 a Abs. 3 BauGB).

In der Bekanntmachung ist zu bestimmen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB).

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 6	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung der neu hergestellten Erschließungsstraße "Pater-Grau-Straße" im Bebauungsplangebiet Nr. 125 "Sandfeld-Neu I" als Ortsstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG
Beschluss-Nr. 60	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Die Stadt Kelheim hat die im Bebauungsplangebiet Nr. 125 „Sandfeld-Neu 1“ befindliche in südliche verlaufende Erschließungsstraße „Pater-Grau-Straße“ ausgebaut und als Straße im technischen Sinne hergestellt.

Die Straße dient sowohl der Erschließung des Baugebietes als auch dem Verkehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 125 „Sandfeld-Neu 1“ und ist somit als Ortsstraße zu klassifizieren. Sie ist deshalb gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG von der Stadt Kelheim als zuständige Straßenbaubehörde zur Ortsstraße zu widmen und dem öffentlichen Verkehr freizugeben.

Träger der Straßenbaulast ist gemäß Art. 47 Abs. 1 BayStrWG die Stadt Kelheim. Die Stadt Kelheim ist Eigentümerin der zu widmenden Straßenfläche, die aus der Fläche mit der Fl.Nr. 524 der Gemarkung Kelheimwinzer besteht.

Beschluss:

Die neu hergestellte Erschließungsstraße „Pater-Grau-Straße“, bestehend aus dem Grundstück mit der Fl.Nr. 524 der Gemarkung Kelheimwinzer, wird zur Ortstraße gewidmet.

Die gewidmete Strecke der Pater-Grau-Straße beginnt an der nördlichen Einmündung in die Straße „Kelheimwinzerstraße“ (nordöstlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 524/5 der Gemarkung Kelheimwinzer, nordwestliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 524/7 der Gemarkung Kelheimwinzer, = km 0,000), verläuft dann in südliche Richtung und endet an der nördlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 529 der Gemarkung Kelheimwinzer (= km 0,040).

Die Länge der gewidmeten Strecke beträgt insgesamt 40 m. Träger der Straßenbaulast auf der gesamten Strecke ist die Stadt Kelheim.

Widmungsbeschränkungen: keine

Verschiedenes -öffentlich:

Parksituation Mitterfeldstraße:

Zweiter Bürgermeister und Ausschussmitglied Diermeier bat darum, die Parksituation in der Mitterfeldstraße durch das städtische Ordnungsamt überprüfen zu lassen. Er stelle immer wieder fest, dass hier Verkehrsbehinderungen durch nicht ordnungsgemäßes Parken entstehen.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 18:35 Uhr die 2. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung