

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 3. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 06.03.2023
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:24 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis Zweiter BGM/Stadtrat
Frischeisen, Johanna Dritte BGM/Stadträtin
Hackelsperger, Claus Stadtrat
Müller, Thomas Stadtrat
Ober, Andreas Stadtrat
Pletl jun., Josef Stadtrat
Rank, Christian Stadtrat
Siller, Walter Stadtrat

Protokollführung

Schnell, Markus Leiter Bauverwaltung

Verwaltung

Pillmeier, Jürgen Verwaltungsangestellter

Stadträte (Gäste)

Birkl, Ludwig Stadtrat

Abwesende Personen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

-
- | | | |
|----------|--|--------------|
| 1 | Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 127 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstr.) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
-
- | | | |
|----------|--|--------------|
| 2 | Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau des Brunnens Kelheimwinzer auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1202/1 der Gemarkung Kelheimwinzer (Flurbezeichnung Lehenberg) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
-
- | | | |
|----------|---|--------------|
| 3 | Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von sechs Wohneinheiten nach sozialem Wohnungsbau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1705/3 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
-
- | | | |
|----------|--|--------------|
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamiliengebäudes und Abbruch eines Stadlgebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 652 der Gemarkung Kelheim (Fischergasse) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
-
- | | | |
|----------|--|--------------|
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Technikzentrale und Sanierung der raumluftechnischen Anlagen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1402 u. 1402/1 der Gemarkung Kelheim (Rennweg) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
-
- | | | |
|----------|---|--------------|
| 6 | Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Großberghofen-Siedlung“ durch ein Deckblatt Nr. 01 nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);
Billigung des Entwurfes für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 3. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 3. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Die öffentliche Einladung vom 27.02.2023 wurde fristgerecht mit der aktualisierten Tagesordnung vom 01.03.2023 geändert.

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 13.02.2023 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 127 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstr.)

Beschluss-Nr. 63

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 127 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim (Altstadt) 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 besonderen Wohngebiet nach § 4a BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem besonderen Wohngebiet (WB nach § 4a BauNVO) zulässig.

Das Bauvorhaben hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Das von der Nutzungsänderung betroffene Gebäude ist Teil des denkmalgeschützten Altstadtensembles der Stadt Kelheim und befindet sich im Bereich des Bodendenkmals mit der Aktennummer D-2-7037-0188. Es handelt sich hierbei um eine Siedlung der Latènezeit sowie um mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim. Es ist daher die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Der bisherige Stellplatzbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

3 Wohnungen (40 m ² - 120 m ²) x 1,5 Stellplätze	=	4,50
1 Laden mit 281,79 m ² Nettoverkaufsfläche: 40 m ²	=	<u>7,04</u>
		11,54 ST

das heißt bis jetzt hatte das Wohn- und Geschäftshaus einen Stellplatzbedarf von 12 Stellplätzen.

Mit der Nutzungsänderung setzt sich der neue Stellplatzbedarf wie folgt zusammen:

3 Wohnungen (über 40 m ²) x 2,25 Stellplätze	=	6,75
2 Ferienwohnungen (6 Betten) 1ST / 2 Betten	=	3,00
1 Ladeneinheit (87,50 m ²) 1 ST / 40 m ²	=	<u>2,19</u>
		11,94 ST

Die Nutzungsänderung löst einen Stellplatzbedarf von 12 Stellplätzen aus.

Die auf Grund der Nutzungsänderung notwendigen Stellplätze können mit den historischen Stellplätzen abgedeckt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Brandschutz, Immissionsschutz) 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. § 4a BauNVO in einem besonderen Wohngebiet zulässig ist und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das geplante Gebäude ist Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und liegt im Bereich eines Bodendenkmals. Aus diesem Grund sind die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von den Bauherren auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen. Die Nutzungsänderung löst keine Mehrung des bisherigen Stellplatzbedarfes aus.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/17 (Altmühlstraße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau des Brunnens Kelheimwinzer auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1202/1 der Gemarkung Kelheimwinzer (Flurbezeichnung Lehenberg)
Beschluss-Nr. 64	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau des Brunnens Kelheimwinzer auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1202/1 der Gemarkung Kelheimwinzer (Flurbezeichnung Lehenberg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft, genauer gesagt als eine Fläche mit einer wasserrechtlichen Festsetzung – hier für einen Brunnen – ausgewiesen.

Der bereits existierende Brunnen liegt im Bereich eines FFH-Gebietes. Es handelt sich um das Natura 2000-Gebiet „6938-301 – Trockenhänge bei Regensburg“. Im Gebiet finden sich lt. FFH-Managementplan Kalkmagerrasen die gem. Anhang 1 der FFH-Richtlinie LRT 6210 eingestuft sind.

Der Brunnen Kelheimwinzer ist als unterirdisches Bauwerk ausgeführt. Momentan ist der Einstieg über 2 Schachtdeckel gegeben. Die wöchentliche Überprüfung des Brunnens ist wegen sicherheitstechnischen Vorgaben (Absturzgefahr beim Schachteinstieg) nur mit zwei Personen möglich. Die Anordnung und Größe des unterirdischen Bauwerks entsprechen nicht dem derzeitigen Stand der Technik.

Durch die Auflassung des Hochbehälters Kelheimwinzer ist ein neues Pumpwerk für die Versorgung der Anwesen am Winzerberg erforderlich. Dies kann sinnvoll beim Brunnen Kelheimwinzer angebracht werden. Es soll neben dem Brunnenbauwerk ein zusätzlicher unterirdischer Raum geschaffen werden, der sowohl das erforderliche Pumpwerk aufnehmen als auch die sicherheitstechnischen Mängel am Brunnen beseitigen soll.

Durch die Maßnahme wird das Biotop beeinträchtigt. Dies lässt sich nicht vermeiden da nur durch die Baumaßnahme die Wasserentnahme aus dem Brunnen Kelheimwinzer auf Dauer gesichert ist. Die geplanten Eingriffsflächen stellen das Minimum für die Maßnahme dar. Die Arbeiten sollen durch einen Landschaftsarchitekten begleitet

werden. Außerdem soll ein externer Gutachter beauftragt werden, der bei Baubeginn sicherstellt, dass sich keine Reptilien auf der Fläche befinden.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und wenn es, wie hier der öffentlichen Versorgung mit Wasser dient.

Trifft ein Bauvorhaben, wie der bereits existierende, umzubauende Brunnen auf ein förmlich unter Naturschutz gestelltes Gebiet, ist zu klären, ob für das konkrete Vorhaben in der Naturschutzverordnung eine grundsätzliche Ausnahme vorgesehen bzw. zumindest eine Befreiung im Einzelfall erteilt werden kann. Da im Flächennutzungsplan dieses Gebiet explizit als Fläche für die Wasserwirtschaft und als Nutzung für einen Brunnen vorgesehen ist kann man davon sprechen, dass in diesem Fall öffentliche Belange nicht dem Bauvorhaben entgegenstehen da es dem Flächennutzungsplan entspricht.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich somit um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da dem privilegierten Vorhaben öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 1 BauGB nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert und es der öffentlichen Versorgung dient.

Sämtliche eventuell zusätzlich anfallende Kosten für eine weiterführende Erschließung des Außenbereichsgrundstückes sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1207/2 der Gemarkung Kelheimwinzer (Flurname Lehenberge) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von sechs Wohneinheiten nach sozialem Wohnungsbau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1705/3 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg)
Beschluss-Nr. 65	
<u>Entscheidungsergebnis:</u>	

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von sechs Wohneinheiten nach sozialem Wohnungsbau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1705/3 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Rebenweg“ vom 29.07.1969 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) zulässig.

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks durch die Stadtwerke Kelheim ist gegeben. Die Entsorgung des Grundstücks ist lt. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim nicht möglich da der notwendige Kanal auf absehbare Zeit nicht gebaut werden kann. Um für das Grundstück mit der Fl. Nr. 1705/3 der Gemarkung Kelheim eine Bebauung zu ermöglichen, schlägt der Zweckverband vor das genannte Grundstück vom Anschluss- bzw. Benutzungszwang zu befreien und das anfallende Schmutzwasser über eine Kleinkläranlage zu entsorgen, bis die öffentliche Entwässerungseinrichtung fertiggestellt ist. Ein entsprechender Antrag hierfür ist beim Landratsamt Kelheim zu stellen.

Die Anfahrbarkeit des Grundstücks kann durch die technische Abteilung des Fachbereichs Planen und Bauen der Stadt Kelheim zugesagt werden. Eine vollständige Erschließung der zum Grundstück führenden Straße (Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Asphaltierung usw.) kann erst nach Einbau der Kanalisation in Aussicht gestellt werden. Sollte allerdings der Bauausschuss des Stadtrates der Stadt Kelheim die vollständige Erschließung der Straße beschließen, obwohl die Kanalisation erst nach Fertigstellung der Straße eingebaut werden kann, so würde man von Seiten der technischen Abteilung des Fachbereichs Bauen und Planen der Stadt Kelheim versuchen die Erschließung so zeitnah wie möglich umzusetzen.

In folgenden Punkten widerspricht das geplante Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- **Maß der baulichen Nutzung**
lt. BBP ist ein Maß der baulichen Nutzung von E+1 zulässig, geplant ist E+1+DG
- **GRZ**
lt. BBP ist eine GRZ von 0,4 zu berücksichtigen, das Gebäude wird mit einer GRZ von 0,58 geplant
- **Baufenster**
das geplante Gebäude überschreitet das Baufenster in östlicher Richtung, liegt aber mit mehr als 50 % innerhalb des Baufensters;
- **Firstrichtung**
die geplante Firstrichtung weicht gegenüber der im BBP vorgegebenen Firstrichtung um ca. 13° ab;
- **Ortgangvorsprung**
lt. BBP sind 0,20 m zulässig, geplant ist ein Ortgang von 0,30 m;

- **Dachgauben**

lt. BBP sind Dachgauben unzulässig, geplant ist das Gebäude mit 2 Dachgauben;

- **Einfriedung**

lt. BBP ist ein Holzlattenzaun als Einfriedung zu errichten, geplant ist ein Metallzaun;

In der näheren Umgebung wurden bereits Mehrfamilienhäusern mit 6 WE gebaut. Außerdem wurden bereits im Bereich des Bebauungsplanes Befreiungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung durch die Baugenehmigungsbehörde genehmigt.

Die geplanten 6 Wohneinheiten nach sozialem Wohnungsbau haben jeweils eine Größe von über 40 m². Folglich sind für Gebäude 11 Stellplätze einzuplanen (6 x 1,75), die benötigten Stellplätze können planerisch dargestellt werden.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind, bis ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz möglich ist, über eine Kleinkläranlage zu entsorgen. Der entsprechende Antrag ist beim Landratsamt Kelheim einzureichen.

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

Die erforderlichen 11 Stellplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt. Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1706/26 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamiliengebäudes und Abbruch eines Stadlgebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 652 der Gemarkung Kelheim (Fischergasse)

Beschluss-Nr. 66

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamiliengebäudes und Abbruch eines „Stadlgebäudes“ auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 652 der Gemarkung Kelheim (Fischergasse) 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.

Das Baugrundstück liegt im denkmalgeschützten Ensemble Oberkelheim, es liegt in direkter Nachbarschaft zu einem Einzeldenkmal, außerdem ist in diesem Bereich ein Bodendenkmal registriert. Aus diesem Grund sind die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die zu bebauende Teilfläche des Grundstückes ist derzeit mit einem Gebäude (Stadl) bebaut. Die Beseitigung des Gebäudes ist gem. Art. 57 Abs. 5 Nr. 2 BayBO verfahrensfrei.

Die für das Bauvorhaben notwendigen 2 Stellplätze können auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 663 der Gemarkung Kelheim, welches sich im Besitz des Bauherrn befindet, nachgewiesen werden.

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt. Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten trägt entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim der Eigentümer.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim teilweise vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht) obliegen 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 des Gebäudes ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Orgänge usw. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Das Gebäude liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Baudenkmal. Zudem ist es Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Oberkelheim und befindet sich im Bereich eines Bodendenkmales. Aus diesem Grund sind die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die erforderlichen Stellplätze können entsprechend der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn nachgewiesen werden.

Dem Bauvorhaben wird eine neue Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 642/2 der Gemarkung Kelheim (Fischergasse) an das Baugrundstück an.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Technikzentrale und Sanierung der raumluftechnischen Anlagen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1402 u. 1402/1 der Gemarkung Kelheim (Rennweg)

Beschluss-Nr. 67

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Technikzentrale und Sanierung der raumluftechnischen Anlagen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1402 u. 1402/1 der Gemarkung Kelheim (Rennweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 "Rennweg-Süd" vom 25.01.1989 im Sinne des § 30 Abs. 1

BauGB. Das Grundstück ist im gegenständlichen Bebauungsplan als Fläche für Freibad und Badeplatz ausgewiesen und dient dem Gemeinbedarf.

Eine Fläche für den Gemeinbedarf ist kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), eine Gemeinbedarfsfläche ist ein Begriff aus dem Bau- und Planungsrecht. Eine Gemeinbedarfsfläche ist von ihren Zielsetzungen her nicht mit einem Baugebiet vergleichbar.

Das Baugesetzbuch regelt in § 5 und § 9 die Darstellung bzw. Festsetzung dieser Flächen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen. Auf solchen Flächen dürfen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden, die der Allgemeinheit dienen, wie im vorliegenden Fall der Fläche für Freibad und Badeplatz dienende Gebäude und Einrichtungen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Gebiet, das als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen ist, zulässig.

In folgenden Punkten widerspricht das geplante Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- lt. BBP ist eine öffentliche Parkraumfläche und eine abschirmende Grünfläche zu berücksichtigen, diese Flächen werden teilweise überbaut;

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim teilweise vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung in einem Gebiet, das als Fläche für den Gemeinbedarf (Fläche für Freibad, Badeplatz) ausgewiesen ist, zulässig ist.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1392 u. Fl. Nr. 1397/2 der Gemarkung Kelheim (Rennweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

**TOP 6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Großberghofen-Siedlung“
durch ein Deckblatt Nr. 01 nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der
Innenentwicklung);
Billigung des Entwurfes für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach
§ 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.
2 BauGB**

Beschluss-Nr. 68

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 24.10.2022 (Beschluss Nr. 288) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 „Großberghofen-Siedlung“ durch das Deckblatt Nr. 01 zu ändern.

Nachdem durch die bestehende Situation, dass der Bebauungsplan einige Möglichkeiten aufweist, in der eine wie vom Gesetzgeber durch das Landesentwicklungsprogramm geforderte Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches sinnvoll erfolgen könnte und auch die Überarbeitung der textlichen und planlichen Festsetzungen mit einer Ausrichtung auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung notwendig erscheint, ist das Erfordernis für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben und die Aufstellung des Bauleitplanes gerechtfertigt.

Inhalt dieser Überarbeitung wird somit die Einbeziehung von 4 direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden bebauten Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteilflächen in den Geltungsbereich, die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage sein.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenzen Fl. Nrn. 1034, 1299, 1299/16, 1299/22, 1299/19 1299/6, 1299/4 und 1299/17 der Gemarkung Thaldorf;

Im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen Fl. Nrn. 1039/1, 1292, und 1299/9 der Gemarkung Thaldorf;

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 1299/9, 1299/13, 1299/11 und 1021 der Gemarkung Thaldorf;

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 1299/11, 1299/10, 1021 und 1020/1 der Gemarkung Thaldorf.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Großberghofen Siedlung“ durch das Deckblatt Nr. 01 erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abgewickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.

Im Zuge dieser Verfahrensvorschriften wird von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Fachstellen- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Öffentlichkeit wurde allerdings im Zuge der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 04.11.2022 Gelegenheit zur Unterrichtung bis zum 09.12.2022 gegeben. Einwendungen oder Hinweise wurden hier nicht vorgebracht.

Die Planung wurde dem Bauausschuss vom Planungsbüro Martin Huber aus Mainburg ausführlich erläutert.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Planungsbüro Huber aus Mainburg erarbeiteten Entwurf des Deckblattes Nr. 01 zum Bebauungsplan Nr. 47 „Großberghofen-Siedlung“ in der Fassung vom 06.03.2023 einschließlich Begründung in der Fassung vom 06.03.2023.

Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB wird aufgrund des Flächenumgriffs des Vorhabens, sowie der geringen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushalts abgesehen, da es sich in vorliegender Situation um die Änderung eines bereits vorhandenen Siedlungsgebiets handelt. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 17:50 Uhr die 3. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung