

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 6. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 17.04.2023
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	18:30 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

Pfreintner, Peter	Verwaltungsangestellter	Anwesend bis Beschluss-Nr. 125
Pillmeier, Jürgen	Verwaltungsangestellter	

Stadträte (Gäste)

Birkl, Ludwig	Stadtrat
---------------	----------

Ortssprecher (Gäste)

Zirkl, Silvia	Ortssprecherin Staubing
---------------	-------------------------

Abwesende Personen

Verwaltung

Rieger, Andrea	Leiterin FB P. & B.	Entschuldigt
----------------	---------------------	--------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit 2 WE auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1943/14 der Gemarkung Kelheim (Brander Steig)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Bürogebäudes auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 102/1, 102/4 u. 102/25 der Gemarkung Affecking (Süd-Chemie-Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/237 (Dahlienstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Abwicklung über Verwaltungsweg: Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von 2 Gauben auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1193/21 der Gemarkung Kelheim (Rabenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung des Bestands mit Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 180 u. 181 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 235/1 u. 235/3 der Gemarkung Kelheim (Nähe Donaustraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Tektur des Weissmüllerareals auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 235, 235/1, 235/2, 235/3, 236, 236/1, 236/2, 240, 240/1 und 240/2 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße und Donaustraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf An- und Umbau samt Erneuerung des Dachgeschosses am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 51/2 der Gemarkung Affecking (Schlossbuckel)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Auenweg durch die Gemeinde Essing Beteiligung der Stadt Kelheim im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Überschrift
10.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01; 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
10.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10.3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01; 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
10.4	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01; 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, Abteilung Immissionsschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

10.5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage" durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01; 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, Gesundheitsabteilung	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10.6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage" durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10.7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage" durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10.8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage" durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01; 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 Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10.9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage" durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01; Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Überschrift
11.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme
11.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05 nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11.3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der 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 kommunales Abfallrecht	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

11.4	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der 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
11.5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der 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	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11.6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11.7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

11.8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Bayerischen Landeamtes für Denkmalpflege	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11.9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der 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 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11.10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11.11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der 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 Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

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

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 11.13** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2
"Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt
Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der
Innenentwicklung;
Prüfung der 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 Deutschland GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 11.14** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2
"Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt
Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der
Innenentwicklung;
Satzungsbeschluss

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 6. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 6. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Er informierte, dass Punkt 4 der öffentlichen Tagesordnung nicht zu behandeln ist, da sich bei der Prüfung des Antrages herausgestellt hat, dass es sich um ein Genehmigungsverfahren handelt. Dieses wird auf dem Verwaltungsweg abgehandelt. Außerdem wird bei der Reihenfolge der Behandlung der Tagesordnungspunkte der Tagesordnungspunkt 7 vor dem Tagesordnungspunkt 6 behandelt, da dies aus sachlichen Gründen sinnvoller ist. Weiterhin informierte Bürgermeister Schweiger, dass die restliche Tagesordnung unverändert abgearbeitet werden kann. Einwände gegen die Tagesordnung bzw. gegen die Änderung der Tagesordnung wurden nicht erhoben.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Erster Bürgermeister Christian Schweiger lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 03.04.2023 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit 2 WE auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1943/14 der Gemarkung Kelheim (Brander Steig)
	Beschluss-Nr. 95
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit 2 WE auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1943/14 der Gemarkung Kelheim (Brander Steig) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen

Bebauungsplanes Nr. 26 „Riedenburger Straße – Maria Fels“ DB Nr. 4 vom 11.10.2019 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baugrenze / überbaubare Grundstücksfläche**

lt. BBP ist innerhalb des Bereichs für Carport, Garage und Stellplätze keine andere Nutzung zulässig, geplant ist innerhalb dieses Bereichs im Zuge des Umbaus eine Eingangshalle, eine Garderobe und einen Elektroraum zu errichten;

Gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung sind für Wohnungen mit über 40 m² jeweils 2,25 Stellplätze zu berücksichtigen, somit sind für die geplante Nutzungsänderung 5 (4,5) Stellplätze zu errichten. Die erforderlichen Stellplätze können laut beiliegenden Planes nachgewiesen werden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

Beschluss:

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

Die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die 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 5,00 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Die erforderlichen PKW-Stellplätze können, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstücken Fl. Nr. 1943/15 (Maria-Fels-Straße) und Fl. Nr. 1928 (Brander Steig) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht

des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Bürogebäudes auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 102/1, 102/4 u. 102/25 der Gemarkung Affecking (Süd-Chemie-Straße)
	Beschluss-Nr. 96
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Bürogebäudes auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 102/1, 102/4 u. 102/25 der Gemarkung Affecking (Süd-Chemie-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Industriegebiet (GI) nach § 9 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.

Gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim muss für das Bauvorhaben pro 35 m² Hauptnutzfläche 1 Stellplatz nachgewiesen werden. Bei insgesamt 1.327,69 m² Hauptnutzfläche löst dies einen Stellplatzbedarf von 38 (37,93) Stellplätzen aus. Diese Stellplätze können auf beiliegenden Stellplatzplan nachgewiesen werden.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

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

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO in einem Industriegebiet (GI) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Der Stellplatznachweis ist erfüllt da die erforderlichen Stellplätze, entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, nachgewiesen werden können.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen an der Grundstücksgrenze ist darauf zu achten, dass keine Bauteile die Grundstücksgrenze überschreiten.

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.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/237 (Dahlienstraße)
	Beschluss-Nr. 97
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 546/92 (Dahlienstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Das Grundstück ist derzeit mit einem Gebäude bebaut. Die Beseitigung des Gebäudes ist gem. Art. 57 Abs. 5 Nr. 2 BayBO verfahrensfrei.

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

Die für das Bauvorhaben notwendigen 3 Stellplätze (Einfamilienhaus 2 ST u. Einliegerwohnung 1 ST) können auf vorliegenden Plan nachgewiesen werden.

Nach Vermessung der Teilfläche wird das Grundstück als Fl. Nr. 546/237 der Gemarkung Affecking bezeichnet werden.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt und die Unterschriften liegen der Stadt Kelheim gemäß der Antragsunterlagen vor.

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

Beschluss:

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück gewiesen werden.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 546/109 (Dahlienstraße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	Abwicklung über Verwaltungsweg: Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von 2 Gauben auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1193/21 der Gemarkung Kelheim (Rabenstraße)
	Abwicklung Verwaltungsweg
	<u>Abwicklung Verwaltungsweg</u>
	Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung des Bestands mit Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 180 u. 181 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße)

Beschluss-Nr. 98

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung des Bestands mit Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 180 u. 181 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße) 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 zu sanierende bzw. umzubauende Gebäude liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim, es befindet sich im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. 770296 (Untertägige, mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim, Siedlung der späten Latènezeit) und es ist ein Baudenkmal. Es handelt sich hierbei um ein Bürgerhaus mit einem zweigeschossigen Satteldachbau in Jura-Bauweise mit einem eingeschossigen Konsolerker. Das Gebäude stammt im Kern aus dem 17. Jahrhundert.

Aus vorgenannten Gründen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob die Errichtung einer Photovoltaikanlage zulässig ist.

Der Stellplatzbedarf für das geplante Bauvorhaben setzt sich wie folgt zusammen:

Bei 8 Wohnungen mit einer Größe über 40 m² ist pro Wohnung ein Stellplatzbedarf von 2,25 Stellplätzen zu berücksichtigen, d.h. dass für die 8 Wohnungen 18 Stellplätze zu errichten sind. Zusätzlich zu den Wohnungen werden 2 Gewerbeeinheiten, die bereits existieren, saniert. Diese beiden Gewerbeeinheiten lösen wiederum einen Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen aus. Somit hat der Umbau bzw. die Sanierung des Objekts einen Stellplatzbedarf von 20 Stellplätzen zur Folge.

Historisch können für dieses Gebäude 9 (8,21) Stellplätze nachgewiesen werden. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

3 WE bis 120 m² = 3 x 1,5 = 4,5 ST

3 GE (1ST/40 m²) mit 35 m² (0,88), 46 m² (1,15) u. 27 m² (0,68) = 2,71 ST

1 Handwerk (1 ST /60 m² o. 3 Beschäftigte) mit 2 Beschäftigten = 1 ST

Die restlichen 11 Stellplätze kann der Bauherr in der geplanten Tiefgarage, deren Zufahrt über das zu sanierende Gebäude geführt wird, nachweisen.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

Das zu sanierende Gebäude ist ein Baudenkmal zu dem ist es Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich eines Bodendenkmals sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem weiteren Baudenkmal. 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, vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/11 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 235/1 u. 235/3 der Gemarkung Kelheim (Nähe Donaustraße)
	Beschluss-Nr. 99
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 235/1 u. 235/3 der Gemarkung Kelheim (Nähe Donaustraße) 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 neu zu errichtende Gebäude liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim, es befindet sich im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. 770296 (Untertägige, mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim, Siedlung der späten Latènezeit) und es ist in unmittelbarer Nähe von mehreren Baudenkmalern.

Aus vorgenannten Gründen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob die Errichtung einer Photovoltaikanlage zulässig ist.

Der Stellplatzbedarf für das geplante Bauvorhaben setzt sich wie folgt zusammen:

Bei 5 Wohnungen mit einer Größe über 40 m² ist pro Wohnung ein Stellplatzbedarf von 2,25 Stellplätzen zu berücksichtigen, d.h. dass für die 5 Wohnungen 12 (11,25) Stellplätze zu errichten sind. Die 12 Stellplätze kann der Bauherr in der Tiefgarage nachweisen.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine klassische Nachverdichtung. Erst mit Errichtung des geplanten Gebäudes kann die für das Stadtquartier „Weissmüller Areal“ so wichtige Tiefgarage umgesetzt werden.

Gemäß der Zielvorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen vorhandene Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Re-Aktivierung und / oder bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Die weitere Bebauung auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 235/1 und 235/3 der Gemarkung Kelheim würde ganz den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsprechen. In diesem Zusammenhang möchte der Fachbereich Planen und Bauen auch auf ein Grußwort des Regierungspräsidenten von Niederbayern, Herrn Haselbeck, verweisen und folgendes zitieren: „Lebenswerte Heimat bedeutet die Stärkung unserer Ortskerne und zugleich das Schonen von Flächen in den Außenbereichen.“

Der Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim ist der Anschauung, dass das geplante Gebäude die Entwicklung des „Weissmüller-Areals“ abschließen und das entstehende Quartier abrunden würde.

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 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 befindet sich außerdem im Bereich eines Bodendenkmals sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Baudenkmal. 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 der Bauherrin auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.

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

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung auf Tektur des Weissmüllerareals auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 235, 235/1, 235/2, 235/3, 236, 236/1, 236/2, 240, 240/1 und 240/2 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße und Donaustraße)

Beschluss-Nr. 100

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Tektur des Weissmüllerareals auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 235, 235/1, 235/2, 235/3, 236, 236/1, 236/2, 240, 240/1 und 240/2 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße und Donaustraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Die ursprüngliche Planung wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 18.05.2020 behandelt und das Einvernehmen hierfür wurde ausgesprochen. Am 03.08.2020 wurde durch das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde die Baugenehmigung erteilt. Eine 1. Tektur zur ursprünglichen Planung wurde in der Bauausschusssitzung am 23.03.2021 behandelt, das Einvernehmen hierzu wurde erteilt, allerdings liegt diese Tektur noch immer dem Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde vor.

Mit einer weiteren Tektur, die nun dem Gremium vorliegt, will der Bauherr über seine Planung Klarheit verschaffen und zum Ausdruck bringen, dass mit den geplanten Neubau- und Umbaumaßnahmen sowie Sanierungen ein neues Quartier innerhalb der Altstadt angestrebt wird.

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.

In der Sitzung des Bauausschusses der Stadt Kelheim am 15.04.2019 wurde bereits die Nutzungsänderung eines bestehenden Speichers in Wohnraum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 240 der Gemarkung Kelheim (Donaustr. 2) sowie die Nutzungsänderung eines bestehenden Speichers in Wohnraum und Umbau einer bestehenden Wohnung in zwei Wohnungen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 236, 236/1 und 235 der Gemarkung Kelheim (Donaustr. 4) behandelt. Zusätzlich wurde in der Bauausschusssitzung am 22.07.2019 der Neubau eines Verbindungskellers auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 236 der Gemarkung Kelheim (Donaustr.) behandelt. Für alle Vorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt und mittlerweile auch der positive Genehmigungsbescheid durch das LRA Kelheim erlassen.

Der aktuell der Stadt Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen, vorliegende Antrag auf Baugenehmigung bezieht sich auf alle aktuellen Änderungen und Neuplanungen, die im Zusammenhang mit dem neu geplanten Stadtquartier stehen, das aus dem ehemaligen Weissmüllerareal entstehen soll.

Bezugnehmend auf alle bisher im Zusammenhang mit den Umbaumaßnahmen behandelten Bauanträge ergeben sich folgende Änderungen und Neuerungen zu den bisherigen genehmigten Nutzungen und den damit in Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen:

- Donaustraße 2, aus der zuletzt geplanten Fläche für Gastronomie im EG wird eine Ladeneinheit
- aus der Ladeneinheit in der Verlängerung der Donaustraße 2 – Ludwigstraße und dem Rückgebäude, Donaustraße 4 wird eine Gastronomie mit einer geplanten Freisitzfläche an der Ludwigstraße
- im Rückgebäude der Donaustraße 6 entstehen aus ca. 190 m² Lagerfläche und Einzelhandel nun Büroflächen und ca. 128 m² Gewerbeflächen, Treppenhaus und Foyer werden in Lager- und Büroflächen umgeplant
- im 1. OG der Donaustraße 6 werden aus 2 Gewerbeeinheiten 4 Wohneinheiten

- im Bereich der Ludwigstraße 5, 5a, 5b und 7 befinden sich aktuell 4 Gewerbeeinheiten und 3 Wohnungen, geplant ist die Gebäude so umzubauen, dass in Zukunft 2 Gewerbeeinheiten und 8 Wohneinheiten genutzt werden können und eine Tiefgaragenzufahrt die rückliegende, dem gesamtem „Weißmüller Quartier“ zur Verfügung stehende Tiefgarage, erschließen soll.

Auf Grund der angestrebten Quartierentwicklung und den damit zusammenhängenden Um- und Neuplanungen bzw. Nutzungsänderungen hat sich eine komplett neue Stellplatzsituation ergeben. Die neue, grundlegend überarbeitete Stellplatzberechnung würde auch die vorher in der Bauausschusssitzung behandelten Anträge auf Baugenehmigung (Ö 5 u. Ö 6) beinhalten, damit der Bauausschuss der Stadt Kelheim einen Überblick über die aktuelle Stellplatzanforderung erhält.

Historisch gesehen sind für das gesamte Quartier bei 14 Wohn- und 21 Gewerbeeinheiten 96 Stellplätze zu berücksichtigen. Für die Überplanung entsteht allerdings ein neuer Stellplatzbedarf. Durch Umbau, Sanierung, Neubau und Nutzungsänderungen entstehen 35 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten (davon wird eine als Gastronomie genutzt). Folglich steht den 96 historischen Stellplätzen ein neuer Stellplatzbedarf von 123 Stellplätzen gegenüber (siehe beiliegende Stellplatzberechnung).

Im Zuge der Neubau- und Umbaumaßnahmen soll auf dem Weissmüller Areal eine Tiefgarage mit 22 Stellplätzen errichtet werden, außerdem sind auf dem Areal 13 weitere oberirdische Stellplätze geplant. Zusammen mit den bisher abgelösten und im Zusammenhang mit dem geplanten Quartier stehenden 14 Stellplätzen kann der Bauherr nach Abschluss der Baumaßnahmen 49 Stellplätze nachweisen.

Stellt man die historisch nachgewiesen und somit gesetzten 96 Stellplätze dem neuen Bedarf an 123 Stellplätzen gegenüber dann sind durch den Bauherrn 27 Stellplätze zu errichten. Diese können durch die geplanten und abgelösten 49 Stellplätze aufgefangen werden. Letztlich ergibt sich für das geplante neue Stadtquartier ein Überschuss von 22 Stellplätzen.

Auf dem gesamten Weissmüller Areal befinden sich 3 Einzeldenkmäler. Es sind dies

- die Donaustraße 2, es handelt sich hier um ein zweigeschossiges Bürgerhaus / Eckhaus mit Schweifgiebel aus dem 18. Jahrhundert und Verwendung älterer Teile, an der Nordostecke befindet sich ein Kragstein bez. 1575
- die Donaustraße 6, ein Bürgerhaus und ehemaliges Gasthaus mit breitgelagerten zweieinhalbgeschossigen Satteldachbau in Jura-Bauweise, die Fassade stammt aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhundert, der Bau ist im Kern älter, im 1. OG befinden sich rundbogige Figurennischen
- die Ludwigstraße 7, ein Bürgerhaus mit zweigeschossigen Satteldachbau in Jura Bauweise mit eingeschossigen Konsolerker, welches im Kern aus dem 17. Jahrhundert ist

Das gesamte Bauvorhaben liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. 770296 (Untertägige, mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim, Siedlung der späten Latènezeit).

Aus vorgenannten Gründen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf verschiedenen Dächern zulässig ist.

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Denkmalschutz, Brandschutz usw.) 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.

Die Gebäude Donaustraße 2, Donaustraße 6 und Ludwigstraße 7 sind als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste eingetragen. Das gesamte Areal ist Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und befindet sich außerdem 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, auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen. Die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim wird gebeten den ermittelten Stellplatzbedarf zu überprüfen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1/2 (Donaustraße), Fl. Nr. 1/11 (Altmühlstraße) und Fl. Nr. 1/10 (Lederergasse) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung auf An- und Umbau samt Erneuerung des Dachgeschosses am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 51/2 der Gemarkung Affecking (Schlossbuckel)
	Beschluss-Nr. 101
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf An- und Umbau samt Erneuerung des Dachgeschosses am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 51/2 der Gemarkung Affecking (Schlossbuckel) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

Für das Bauvorhaben können, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, die erforderlichen 2 Stellplätze für ein Einfamilienhaus nachgewiesen werden.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

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

Beschluss:

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

Der Stellplatznachweis ist erfüllt da die erforderlichen Stellplätze, entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, nachgewiesen werden können.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen an der Grundstücksgrenze ist darauf zu achten, dass keine Bauteile die Grundstücksgrenze überschreiten.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten.

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

**TOP 9 Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Auenweg
durch die Gemeinde Essing
Beteiligung der Stadt Kelheim im Rahmen der Beteiligung der
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss-Nr. 102

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 27.03.2023 wird die Stadt Kelheim an der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Auenweg“ des Marktes Essing im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Beteiligung der Behörden erfolgt parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Anlass der Planung des Marktes Essing ist die Weiterentwicklung von baulichen Nutzungen am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Neuessing. Geplant ist die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO in Fortführung der vorhandenen Siedlungsentwicklung, auch entsprechend den Ausweisungen des gemeindlichen Flächennutzungsplanes.

Anlass des Vorhabens ist die aktuell im gesamten Gemeindegebiet hohe Nachfrage an Bauland. Hierdurch kann der Markt einen Anteil zur Entlastung beitragen und zusätzliche Entwicklungsflächen für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe schaffen. Alternative Entwicklungsflächen stehen dem Markt zur Zeit gegenwärtig nicht zur Verfügung.

Das Planungsgebiet ist im Nordosten bereits zum Teil bebaut und wird im Norden und Osten her von weiterer Mischgebietsbebauung gerahmt. Der Geltungsbereich selbst weist neben der der Bebauung mit zugehörigen Hausgärten vorwiegend Intensivgrünland auf. Entlang des südwestlichen Ortsrandes verläuft zudem die Staatsstraße 2230 als überörtliche Verkehrserschließung.

Durch die geplante Bauleitplanung beabsichtigt der Markt Essing die Ausweisung von sechs neuen Parzellen, welche eine je zweigeschossige Bebauung entlang der Erschließungsstraße Auenweg vorsehen. Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Als Dachformen wird bei den Hauptgebäuden ein Satteldach, bei den Garagen und Nebengebäuden Sattel-, Pult- und Flachdächer festgesetzt. Die Parzellen werden durch Baum-/Strauchpflanzungen gegliedert und eingegrünt. Entlang des Auenweges finden sich straßenraumwirksame Einzelgehölzpflanzungen.

Aufgrund des Standortes nahe der Staatsstraße erfordert der Immissionsschutz die Klärung seiner Belange. Hierzu wurde bereits im Vorfeld eine entsprechende Untersuchung beauftragt, mit dem Ergebnis, dass sich eine Umsetzung für eine Mischgebietsentwicklung umsetzen lässt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim erhebt gegen die Aufstellung des Bauungsplanes „Auenweg“ des Marktes Essing keine Einwendungen

Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art sind durch diese Bauleitplanung für die Stadt Kelheim nicht zu erwarten. Mit der Aufstellung des Bauungsplanes mit Grünordnungsplan besteht somit Einverständnis.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss
	Überschrift
	<u>Überschrift</u>
	Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01; 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. 103
	<u>Kennntnisnahme:</u>
	Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 01 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“ in der Fassung vom 19.09.2022 mit Begründung in der Fassung vom 19.09.2022 lag in der Zeit vom 17.11.2022 bis 21.12.2022 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 vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 02 in der Fassung vom 19.09.2022 mit Begründung in der Fassung vom 19.09.2022 wurde mit Bekanntmachung vom 04.11.2022 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 28.10.2022 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 vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 01, jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 04.11.2022 übersandt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 01, erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist nicht notwendig, die Fläche bereits als Sondergebietsfläche für Erneuerbare Energien (Biogas) dargestellt ist und somit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt wird.

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

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Bayernwerk Netz GmbH
8. Handwerkskammer
9. Industrie- und Handelskammer
10. Landesbund für Vogelschutz
11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
12. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
13. Stadtwerke Kelheim
14. Wasserwirtschaftsamt Landshut
15. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
16. Zweckverband Wasserversorgung Altmannsteiner Gruppe

17. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz/Regierung von Niederbayern
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
23. Landratsamt Kelheim – Abt. staatliches Abfallrecht
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
25. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
27. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
28. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
29. Regierung von Niederbayern – Immissionsschutz-
30. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
31. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
32. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
33. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
34. Stadt Abensberg
35. Stadt Neustadt a. d. Donau
36. Markt Bad Abbach
37. Markt Essing
38. Gemeinde Ihrlerstein
39. Gemeinde Saal a. d. Donau
40. Gemeinde Pentling
41. Gemeinde Sinzing
42. Markt Painten
43. Stadt Riedenburg
44. Markt Altmannstein
45. Gemeinde Teugn
46. Polizeidirektion Mainburg

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

1. Bayerischer Bauernverband
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Bund Naturschutz Kreisgruppe Kelheim
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
5. Bayernwerk Netz GmbH
6. Landesbund für Vogelschutz
7. Stadtwerke Kelheim
8. Zweckverband Wasserversorgung Altmannsteiner Gruppe
9. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
10. Polizeidirektion Mainburg
11. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
13. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
14. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
15. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
16. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
17. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
18. Stadt Abensberg
19. Stadt Neustadt an der Donau
20. Markt Bad Abbach
21. Markt Essing

22. Gemeinde Ihrlerstein
23. Gemeinde Sinzing
24. Markt Painten
25. Stadt Riedenburg
26. Markt Altmannstein

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Handwerkskammer
3. Industrie- und Handelskammer
4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
7. Landratsamt Kelheim Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
8. Landratsamt Kelheim – Abt. staatliches Abfallrecht
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht-
10. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
11. Gemeinde Saal a. d. Donau
12. Gemeinde Pentling
13. Gemeinde Teugn

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz/Regierung von Niederbayern
3. Landratsamt Kelheim – Gesundheitsabteilung
4. Regierung von Niederbayern – Immissionsschutz
5. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
6. Wasserwirtschaftsamt Landshut
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben keine Bürger bei der Stadt Kelheim Planeinsicht genommen. Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

**TOP 10.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und
Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1:
Anlage" durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01;
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. 104

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.12.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 01, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Naturschutzes

„Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber den Änderungen des Deckblatts vorerst Bedenken, da eine abschließende Aussage zur Natura-2000-Verträglichkeit erst nach Abstimmung mit dem technischen Immissionsschutz möglich ist. Eine fachliche Einschätzung der Fachstelle liegt noch nicht vor.

Planungsgrundlagen – Regionalplan Region Regensburg:

Lt. Regionalplan Regensburg ist Schwaben Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hochflächen der Südlichen Frankenalb mit den Forstgebieten um Kelheim“. Dies ist auch im Zusammenhang mit den Änderungen des Deckblattes zur berücksichtigen.

Grünordnung:

Bei Gehölzpflanzungen ist autochtones Pflanzgut zu verwenden.

Ausgleichsflächen:

Es wird empfohlen, dass für Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) übliche Planzeichen („T-Linie“), ergänzend zur farblichen Darstellung zu verwenden

Natura-2000-Vorprüfung:

Da durch die Änderungen nachteilige Auswirkungen auf das Natura-2000 Gebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, ist der Verweis in der Begründung auf die FFH-Verträglichkeitsprüfung zum ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht ausreichend. Für die Beurteilung der Aussagen des vorgelegten immissionsschutzfachlichen Gutachtens ist eine fachliche Abstimmung mit dem

technischen Immissionsschutz erforderlich. Eine Abstimmung war während der Auslegungsfrist leider nicht möglich. Das Ergebnis der fachlichen Prüfung und Abstimmung wird im Januar nachgereicht.

Mit E-Mail vom 17.02.2023 wurde dann vom Landratsamt Kelheim untere Naturschutzbehörde noch folgende Stellungnahme nachgereicht.

„Sehr geehrter Herr Schnell,

bitte entschuldigen Sie die späte Rückmeldung zur Natura-2000-Vorprüfung/FFH-Verträglichkeitsabschätzung.

Nach Rücksprache mit dem Kollegen des Technischen Immissionsschutzes sind die Ansätze und Ergebnisse zur Stickstoffdeposition in der „Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe“ von Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SJN plausibel.

Im Gutachten erfolgt die Erheblichkeitsbeurteilung anhand des Prüfungsansatzes „Prüfung der Überschreitung des Abschneidekriteriums“ als Worst-case-Betrachtung. Nachdem sich für die östliche Teilfläche des FFH-Gebietes eine Überschreitung ergibt, wird in der Folge für diese Teilfläche geprüft, ob ein stickstoffempfindlicher FFH-Lebensraumtyp von kumulativen Zusatzbelastungen über der Bagatellschwelle von 3 % des relevanten Critical Loads betroffen ist. Da lt. Gutachten die Bagatellschwelle eingehalten wird, sind weitere Untersuchungen/Prüfungen nicht erforderlich.

Allerdings sind in der Begründung zum Deckblatt nachvollziehbare Aussagen zur FFH-Verträglichkeit des durch das Deckblatt geplanten Vorhabens zu ergänzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung konnte ohne Ausbreitungsrechnung bzw. Worst-Case-Abschätzung für die Stickstoffdeposition nicht ausgeschlossen werden. Ansätze und Ergebnisse der durchgeführten „Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe“ sind nachvollziehbar in der Begründung zum Deckblatt darzulegen. Die Wahl des spezifischen Critical Loads ist zu begründen. Der Verweis auf die FFH-Verträglichkeitsprüfung zum ursprünglichen Bauleitplanverfahren ist nicht ausreichend.

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 schreibt in ihrer ersten Stellungnahme, dass von Ihrer Seite vorerst Bedenken bestehen, da eine abschließende Aussage zur Natura-2000-Verträglichkeit erst nach Abstimmung mit dem technischen Immissionsschutz möglich ist, und diese fachliche Einschätzung der Fachstelle noch nicht vorliegt. Aufgrund der dann nach der Abstimmung mit dem technischen Immissionsschutz am 17.02.2023 nachgereichten Stellungnahme der Fachstelle ist festzustellen, dass die Ansätze und Ergebnisse zur Stickstoffdeposition in der „Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe“ von Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SJN plausibel sind. Aufgrund der erfolgten Prüfung auf Grundlage der Erheblichkeitsprüfung im Gutachten ist weiterhin festzustellen, dass die Bagatellschwelle von 3 % des Critical Loads im Hinblick auf die Betroffenheit von stickstoffempfindlichen Lebensraumtypen eingehalten wird und somit weitere Untersuchungen/Prüfungen nicht notwendig sind.

Die Begründung zum Deckblatt Nr. 01 wird jedoch wie von der Fachstelle gefordert durch nachvollziehbare Aussagen zur FFH-Verträglichkeit des durch das

Bauleitplanverfahren geplanten Vorhabens ergänzt. Außerdem werden die Ansätze und Ergebnisse der durchgeführten „Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe“ nachvollziehbar in der Begründung zum Deckblatt dargelegt und die Wahl des spezifischen Critical Loads begründet.

Dazu wird der Punkt 7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen mit folgender Textstelle ergänzt:
„Die Auswirkungen der, durch den Betrieb der Anlage entstehenden, Emissionen auf die Umgebung, hier das FFH Gebiet „Hienheimer Forst östlich und westlich Schwaben“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Altmühltal“, werden in dem Gutachten vom 10.2021 betrachtet. Um eine detaillierte Bewertung der Auswirkungen vorzunehmen, werden die Ammoniak und Stickstoffoxide Immissionen sowie die Stickstoffdeposition mittels einer Ausbreitungsrechnung nach Anhang 3 TA-Luft betrachtet. Die Ausbreitungsrechnung ergibt, dass sowohl für die Ammoniakimmissionen als auch für die Stickstoffoxidimmissionen die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte für eine irrelevante Zusatzbelastung, für die Ammoniakkonzentration ($3 \mu\text{g}/\text{m}^3$) sowie für die Stickstoffdeposition ($5 \text{ kg}/\text{ha}$ a nach Leitfaden LAI/ TA Luft 2021 und $0,3 \text{ kg}/\text{ha} \cdot \text{a}$ bzw. 3% des CL als Bagatelle nach BAST-Leitfaden) eingehalten werden. Daher ist davon auszugehen, dass die Änderung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Flora und Fauna der Umgebung haben wird.“

Zu Planungsgrundlagen – Regionalplan Region Regensburg:

Diese Planungsgrundlage wird in dem gegenständlichem Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Unter Punkt 6.1. wird der Punkt Regionalplan Region Regensburg wie folgt abgeändert.

Schwaben ist nach dem Regionalplan Regensburg Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hochflächen der Südlichen Frankenalb mit dem Forstgebieten um Kelheim“.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ein besonderes Gewicht zu geben. Der Regionalplan trifft keine Aussagen für Klärschlamm-trocknungsanlagen oder ähnliche Bereiche. Neben den bereits im bestehenden Umweltbericht und Begründung dargestellten Punkte, sind keine weiteren Punkte zu nennen.

Dementsprechend sind die Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbandes und der unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt worden.

Zu Grünordnung:

Die zwingende Verwendung von autochtonem Pflanzgut ist bereits im Bebauungsplan unter der textlichen Festsetzung Nr. 10 und in der Begründung unter Nr. 8 enthalten. Sie wird außerdem noch in der Festsetzung Nr. 8 im Bebauungsplan ergänzt.

Zu Ausgleichsflächen:

Die Planung wird bezüglich der Verwendung des üblichen Planzeichens („T-Linie“) ergänzt.

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

**TOP 10.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und
Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1:
Anlage“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01;
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. 105

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.12.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 01, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Immissionsschutzes

Die Biogasanlage Gut Schwaben wird immissionsschutzfachlich von der Regierung von Niederbayern bearbeitet.

Nach Rücksprache mit der Regierung von Niederbayern, Herrn Wiesbeck, wurde uns mitgeteilt, dass die Stellungnahme urlaubsbedingt erst am 09.01.2023 abgegeben werden kann.

Mit freundlichen Grüßen“

Von der Fachstelle Immissionsschutz wurde keine weitere eigene Stellungnahme mehr abgegeben. Entsprechende Aussagen wurden im Rahmen der ergänzten Stellungnahme der Fachstelle Naturschutz vom 17.02.2023 mit geäußert.

Mit E-Mail vom 17.02.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim unsere Naturschutzbehörde noch folgende Stellungnahme nachgereicht.

Sehr geehrter Herr Schnell,

bitte entschuldigen Sie die späte Rückmeldung zur Natura-2000-Vorprüfung/FFH-Verträglichkeitsabschätzung.

Nach Rücksprache mit dem Kollegen des Technischen Immissionsschutzes sind die Ansätze und Ergebnisse zur Stickstoffdeposition in der „Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe“ von Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SJN plausibel.

Im Gutachten erfolgt die Erheblichkeitsbeurteilung anhand des Prüfungsansatzes „Prüfung der Überschreitung des Abschneidekriteriums“ als Worst-case-Betrachtung. Nachdem sich für die östliche Teilfläche des FFH-Gebietes eine Überschreitung ergibt, wird in der Folge für diese Teilfläche geprüft, ob ein stickstoffempfindlicher FFH-Lebensraumtyp von kumulativen Zusatzbelastungen über der Bagatellschwelle von 3 % des relevanten Critical Loads betroffen ist. Da lt. Gutachten die Bagatellschwelle eingehalten wird, sind weitere Untersuchungen/Prüfungen nicht erforderlich.

Allerdings sind in der Begründung zum Deckblatt nachvollziehbare Aussagen zur FFH-Verträglichkeit des durch das Deckblatt geplanten Vorhabens zu ergänzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung konnte ohne Ausbreitungsrechnung bzw. Worst-Case-Abschätzung für die Stickstoffdeposition nicht ausgeschlossen werden. Ansätze und Ergebnisse der durchgeführten „Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe“ sind nachvollziehbar in der Begründung zum Deckblatt darzulegen. Die Wahl des spezifischen Critical Loads ist zu begründen. Der Verweis auf die FFH-Verträglichkeitsprüfung zum ursprünglichen Bauleitplanverfahren ist nicht ausreichend.

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 schreibt in ihrer ersten Stellungnahme, dass von Ihrer Seite erst nach der Urlaubszeit des Sachbearbeiters eine Stellungnahme abgegeben werden kann. Diese Stellungnahme ist dann nicht mehr erfolgt, sondern wurde in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde dann durch diese vorgebracht. Im Hinblick auf diese Äußerungen erfolgt durch die Stadt Kelheim folgende Würdigung.

Aufgrund der dann nach der Abstimmung mit dem technischen Immissionsschutz am 17.02.2023 nachgereichten Stellungnahme der Fachstelle Naturschutz ist festzustellen, dass die Ansätze und Ergebnisse zur Stickstoffdeposition in der „Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe“ von Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SJN plausibel sind. Aufgrund der erfolgten Prüfung auf Grundlage der Erheblichkeitsprüfung im Gutachten ist weiterhin festzustellen, dass die Bagatellschwelle von 3 % des Critical Loads im Hinblick auf die Betroffenheit von stickstoffempfindlichen Lebensraumtypen eingehalten wird und somit weitere Untersuchungen/Prüfungen nicht notwendig sind.

Die Begründung zum Deckblatt Nr. 01 wird jedoch wie von der Fachstelle gefordert durch nachvollziehbare Aussagen zur FFH-Verträglichkeit des durch das Bauleitplanverfahren geplanten Vorhabens ergänzt. Außerdem werden die Ansätze und Ergebnisse der durchgeführten „Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe“ nachvollziehbar in der Begründung zum Deckblatt dargelegt und die Wahl des spezifischen Critical Loads begründet.

Dazu wird der Punkt 7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen mit folgender Textstelle ergänzt: „Die Auswirkungen der, durch den Betrieb der Anlage entstehenden, Emissionen auf die Umgebung, hier das FFH Gebiet „Hienheimer Forst östlich und westlich Schwaben“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Altmühltal“, werden in dem Gutachten vom 10.2021 betrachtet. Um eine detaillierte Bewertung der Auswirkungen vorzunehmen, werden die Ammoniak und Stickstoffoxide Immissionen sowie die Stickstoffdeposition mittels einer Ausbreitungsrechnung nach Anhang 3 TA-Luft betrachtet. Die Ausbreitungsrechnung ergibt, dass sowohl für die Ammoniakimmissionen als auch für

die Stickstoffoxidimmissionen die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte für eine irrelevante Zusatzbelastung, für die Ammoniakkonzentration ($3 \mu\text{g}/\text{m}^3$) sowie für die Stickstoffdeposition ($5 \text{ kg}/\text{ha}$ a nach Leitfaden LAI/ TA Luft 2021 und $0,3 \text{ kg}/\text{ha} \cdot \text{a}$ bzw. 3% des CL als Bagatelle nach BAST-Leitfaden) eingehalten werden. Daher ist davon auszugehen, dass die Änderung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Flora und Fauna der Umgebung haben wird."

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 10.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und
Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1:
Anlage" durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01;
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, Abteilung
Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 106

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.12.2022 wurde von der Regierung von Niederbayern, Abteilung Immissionsschutz, zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 01, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Immissionsschutzes

Die Biogasanlage Gut Schwaben wird immissionsschutzfachlich von der Regierung von Niederbayern bearbeitet.

Nach Rücksprache mit der Regierung von Niederbayern, Herrn Wiesbeck, wurde uns mitgeteilt, dass die Stellungnahme urlaubsbedingt erst am 09.01.2023 abgegeben werden kann.

Mit freundlichen Grüßen"

Von der Fachstelle Regierung von Niederbayern, Abteilung Immissionsschutz wurde keine eigene Stellungnahme mehr abgegeben. Entsprechende Aussagen wurden im

Rahmen der ergänzten Stellungnahme der Fachstelle Naturschutz vom 17.02.2023 mit geäußert.

Mit E-Mail vom 17.02.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim untere Naturschutzbehörde noch folgende Stellungnahme nachgereicht.

Sehr geehrter Herr Schnell,

bitte entschuldigen Sie die späte Rückmeldung zur Natura-2000-Vorprüfung/FFH-Verträglichkeitsabschätzung.

Nach Rücksprache mit dem Kollegen des Technischen Immissionsschutzes sind die Ansätze und Ergebnisse zur Stickstoffdeposition in der „Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe“ von Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SJN plausibel.

Im Gutachten erfolgt die Erheblichkeitsbeurteilung anhand des Prüfungsansatzes „Prüfung der Überschreitung des Abschneidekriteriums“ als Worst-case-Betrachtung. Nachdem sich für die östliche Teilfläche des FFH-Gebietes eine Überschreitung ergibt, wird in der Folge für diese Teilfläche geprüft, ob ein stickstoffempfindlicher FFH-Lebensraumtyp von kumulativen Zusatzbelastungen über der Bagatellschwelle von 3 % des relevanten Critical Loads betroffen ist. Da lt. Gutachten die Bagatellschwelle eingehalten wird, sind weitere Untersuchungen/Prüfungen nicht erforderlich.

Allerdings sind in der Begründung zum Deckblatt nachvollziehbare Aussagen zur FFH-Verträglichkeit des durch das Deckblatt geplanten Vorhabens zu ergänzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung konnte ohne Ausbreitungsrechnung bzw. Worst-Case-Abschätzung für die Stickstoffdeposition nicht ausgeschlossen werden. Ansätze und Ergebnisse der durchgeführten „Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe“ sind nachvollziehbar in der Begründung zum Deckblatt darzulegen. Die Wahl des spezifischen Critical Loads ist zu begründen. Der Verweis auf die FFH-Verträglichkeitsprüfung zum ursprünglichen Bauleitplanverfahren ist nicht ausreichend.

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 schreibt in ihrer ersten Stellungnahme, dass von Ihrer Seite erst nach der Urlaubszeit des Sachbearbeiters eine Stellungnahme abgegeben werden kann. Diese Stellungnahme ist dann nicht mehr erfolgt, sondern wurde in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde dann durch diese vorgebracht. Im Hinblick auf diese Äußerungen erfolgt durch die Stadt Kelheim folgende Würdigung.

Aufgrund der dann nach der Abstimmung mit dem technischen Immissionsschutz am 17.02.2023 nachgereichten Stellungnahme der Fachstelle Naturschutz ist festzustellen, dass die Ansätze und Ergebnisse zur Stickstoffdeposition in der „Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe“ von Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SJN plausibel sind. Aufgrund der erfolgten Prüfung auf Grundlage der Erheblichkeitsprüfung im Gutachten ist weiterhin festzustellen, dass die Bagatellschwelle von 3 % des Critical Loads im Hinblick auf die Betroffenheit von stickstoffempfindlichen Lebensraumtypen eingehalten wird und somit weitere Untersuchungen/Prüfungen nicht notwendig sind.

Die Begründung zum Deckblatt Nr. 01 wird jedoch wie von der Fachstelle gefordert durch nachvollziehbare Aussagen zur FFH-Verträglichkeit des durch das Bauleitplanverfahren geplanten Vorhabens ergänzt. Außerdem werden die Ansätze und Ergebnisse der durchgeführten „Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe“ nachvollziehbar in der Begründung zum Deckblatt dargelegt und die Wahl des spezifischen Critical Loads begründet.

Dazu wird der Punkt 7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen mit folgender Textstelle ergänzt:
„Die Auswirkungen der, durch den Betrieb der Anlage entstehenden, Emissionen auf die Umgebung, hier das FFH Gebiet „Hienheimer Forst östlich und westlich Schwaben“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Altmühltal“, werden in dem Gutachten vom 10.2021 betrachtet. Um eine detaillierte Bewertung der Auswirkungen vorzunehmen, werden die Ammoniak und Stickstoffoxide Immissionen sowie die Stickstoffdeposition mittels einer Ausbreitungsrechnung nach Anhang 3 TA-Luft betrachtet. Die Ausbreitungsrechnung ergibt, dass sowohl für die Ammoniakimmissionen als auch für die Stickstoffoxidimmissionen die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte für eine irrelevante Zusatzbelastung, für die Ammoniakkonzentration ($3 \mu\text{g}/\text{m}^3$) sowie für die Stickstoffdeposition ($5 \text{ kg}/\text{ha a}$ nach Leitfaden LAI/ TA Luft 2021 und $0,3 \text{ kg}/\text{ha}^*\text{a}$ bzw. 3% des CL als Bagatelle nach BAST-Leitfaden) eingehalten werden. Daher ist davon auszugehen, dass die Änderung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Flora und Fauna der Umgebung haben wird.“

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01; 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, Gesundheitsabteilung
	Beschluss-Nr. 107
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.12.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Gesundheitsabteilung, zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 01, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange der Gesundheitsabteilung

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.

1. Trinkwasserversorgung:
Angaben zur Trinkwasserversorgung werden vom Antragsteller nicht gemacht. Da angrenzend bereits Bebauung besteht, ist die Möglichkeit einer Erweiterung der bestehenden Anschlüsse im Bedarfsfall vorsorglich vorab zu prüfen.
2. Abwasserentsorgung:
Angaben zur Abwasserentsorgung werden vom Antragsteller nicht gemacht. Da angrenzend bereits Bebauung besteht, ist die Möglichkeit einer Erweiterung der Bestehenden Anschlüsse im Bedarfsfall vorab zu prüfen.
3. Altlasten:
Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf möglich Altlasten ergeben, ist dies neu zu bewerten.

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. Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorger Zweckverband zur Wasserversorgung Altmannsteiner Gruppe und Stadtwerke Kelheim wurden an dem Bauleitplanverfahren beteiligt. Von keinem Versorger wurde eine fehlende Trinkwasserversorgung gemeldet. Die Stadt Kelheim geht daher von einer gesicherten Versorgung mit Trinkwasser im Verfahrensgebiet aus.

Es werden zur Abwasserentsorgung der Punkt 5.6.1 Wasserversorgung in der Begründung ergänzt:

„5.6.1 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung sind die Stadtwerke Kelheim. Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser kann über die Stadtwerke Kelheim sichergestellt werden.“

Zu 2. Abwasserentsorgung:

Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim wurde an dem Bauleitplanverfahren beteiligt. Vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung wurden keine Aussagen bezüglich einer etwaigen nicht gesicherten Abwasserentsorgung vorgebracht. Die Stadt Kelheim geht daher von einer gesicherten Abwasserentsorgung im Verfahrensgebiet aus.

Es werden zur Abwasserentsorgung der Punkt 5.6.2. Abwasserbeseitigung wie folgt ergänzt:

„5.6.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der Sondergebietsflächen erfolgt getrennt nach belastetem und unbelastetem Oberflächenwasser. Anfallendes Schmutzwasser aus der Lagerung und Behandlung von Klärschlamm wird in entsprechenden Sammelbehältern gesammelt und nach Klärschlammverordnung beseitigt.

Schmutzwasserbeseitigung (belastetes Oberflächenwasser)

Verschmutztes Oberflächenwasser sowie Sickersäfte aus den Siloanlagen werden in einem zentralen Pufferspeicher gesammelt und als Prozesswasser der Anlage zugeführt.

Niederschlagswasserbeseitigung (nicht belastetes Oberflächenwasser)

Nicht belastetes Oberflächenwasser aus Dachflächen wird nördlich der Anlage in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und über einen gedrosselten Ablauf zum Vorfluter Richtung Norden abgeleitet.

Nicht belastetes Oberflächenwasser aus dem ungenutzten oder abgedeckten Fahrsilo und den Verkehrsflächen wird innerhalb der Havarieanlage zurückgehalten und nach Kontrolle auf Verschmutzung in das Regenrückhaltebecken nördlich der Biogasanlage abgeleitet.“

Zu 3. Altlasten:

Bezüglich Altlasten sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 5.5 entsprechende Aussagen enthalten. Gemäß der Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht sind im Verfahrensgebiet keine Altlasten bekannt. Sollten sich wider Erwarten bei Bauarbeiten Hinweise auf mögliche Altlasten ergeben, ist das Sachgebiet Wasserecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht im Landratsamt Kelheim davon unverzüglich zu informieren.

Das Landratsamt Kelheim, Gesundheitsabteilung, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 10.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und
Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwabern – Biogasanlage Teil 1:
Anlage“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere
Landesplanung**

Beschluss-Nr. 108

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.12.2022 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und

Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 01, folgende Stellungnahme abgeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Schwaben-Biogasanlage“ mit Deckblatt Nr. 1 um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer Biogasanlage sowie die Errichtung einer Klärschlamm-trocknung zu schaffen.

Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 12.08.2021 Stellung genommen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3./). Das Plangebiet liegt im Außenbereich rund 7 km westlich der Stadt Kelheim. In unmittelbarer Umgebung findet sich keine, zur Anbindung geeignete Siedlungseinheit. Da Biomasseanlagen jedoch keine Siedlungsflächen im Sinne des LEP-Ziels 3.3 darstellen, entspricht die Planung in dieser Hinsicht den Erfordernissen der Raumordnung.

Das Plangebiet liegt außerdem in dem vom Regionalplan Regensburg ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Nr. 11 („Hochflächen der südlichen Frankenalb mit den Forstgebieten um Kelheim“). Da innerhalb eines solchen Vorranggebietes den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen soll, sind die Stellungnahmen des regionalen Planungsverbandes und der unteren Naturschutzbehörde zu berücksichtigen.

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 die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle auf die Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbandes und der Unteren Naturschutzbehörde wird ausgeführt, dass beide Fachstellen selbstverständlich im Bauleitplanverfahren beteiligt wurden. Der Regionale Planungsverband hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme der

Unteren Naturschutzbehörde wird in einem eigenen Beschluss im Rahmen der Abwägung behandelt.

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01; 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. 109	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.12.2022 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 01, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Niederschlagswasser

Zur Minimierung des Eingriffs in den natürlichen Wasserhaushalt sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Die bestehende Niederschlagswassereinleitung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Kelheim, Az. V 2-642-Ke 9 vom 07.12.2011 genehmigt. Zur Rückhaltung wurde ein Regenrückhaltebecken mit 930 m³ Volumen festgelegt (siehe Abbildung 1). Die Größe des Rückhaltebeckens ist im vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans nicht korrekt dargestellt. Die dort dargestellte, angrenzende Fläche zur Bepflanzung überschneidet sich mit einem Teil des genehmigten Rückhaltebeckens. Die Vorgaben aus dem Bescheid von 2011 sind weiterhin zu beachten.

Die geplanten Änderungen der Anlage erfordern nach unserer Einschätzung eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Im Bebauungsplan sollten ausreichend große Flächen für die Rückhaltung und Reinigung des gesammelten Regenwassers festgesetzt werden. Insofern sollte der Fachplaner bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens eingebunden werden.

Der Bebauungsplan ist zu überarbeiten.

≥

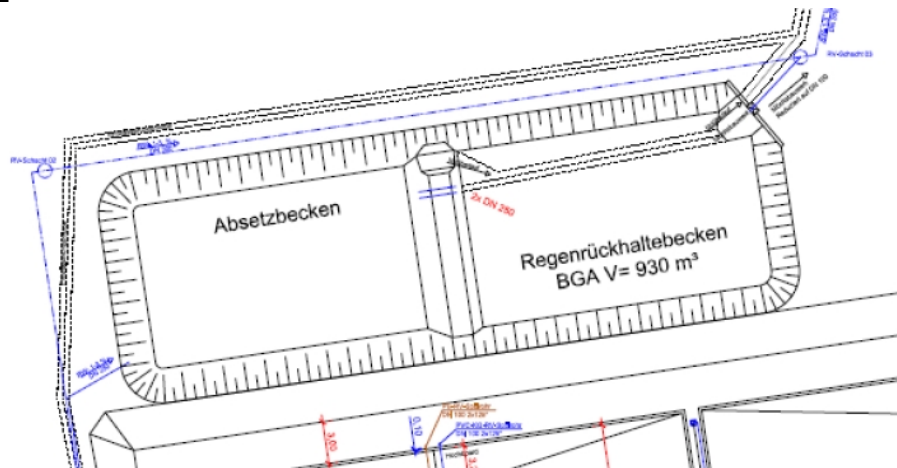


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem genehmigten Plan zur Niederschlagswasserrückhaltung

2. Wild abfließendes Wasser/Überflutungen infolge von Starkregen

Unsere Empfehlungen für Festsetzungen, die wir mit Schreiben vom 25.08.2021 vorgebracht haben, wurden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Wir empfehlen weiterhin verbindliche Festsetzungen.

Laut des vorgelegten Plans „Entwässerung Starkregenereignis“ ist bei einem hundertjährigen Regenereignis mit einer Einstauhöhe von ca. 338,7 m ü. NN im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu rechnen. Neben einer Sockelhöhe von mindestens 25 cm über Gelände sollte ferner eine überflutungssichere Bauweise bis mindestens auf ein Niveau von 338,7 m ü. NN gefordert werden.

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:

Auf den Dächern der Betriebsgebäude sollen PV-Anlagen installiert werden, weshalb eine Ausführung als Gründächer nicht möglich ist.

Weiterhin wird Regenwasser, das auf den Flächen der Biogasanlage (befestigte Flächen, abgedecktes Biomasselager) anfällt, durch die Havarieanlage zurückgehalten, bevor es in das Regenrückhaltebecken abgeleitet wird.

Die Darstellung des Regenrückhaltebeckens wurde korrigiert. Es ist sichergestellt, dass ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 930 m³ entsprechend dem Bescheid vom 2011 bestehen bleibt. Bezüglich einer Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgt derzeit die Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim.

Zu 2. Wild abfließendes Wasser/Überflutungen infolge von Starkregen:

Die Textliche Hinweise Nr. 19 Entwässerung werden als Textliche Festsetzungen übernommen. Die Nummer wird auf 12 geändert. Die nachfolgenden Nummerierung wird dementsprechend angepasst.

Der Forderung einer überflutungssicheren Bauweise bis auf ein Niveau von 338,7 m ü. NN wird entsprochen.

Dabei ist ein Fehler im Entwässerungsplan aufgefallen und die Überflutungshöhe wird entsprechend angepasst. Die Richtige Überflutungshöhe liegt bei 438,65.

Unter Textliche Festsetzungen, Punkt 12 Entwässerung wird die Formulierung „Gebäude sind bis auf ein Niveau von 438,65 m ü. NN in überflutungssicherer Bauweise zu errichten“ aufgenommen.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 10.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und
Grünordnungsplanes Nr.105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1:
Anlage“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01;
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 Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und
Forsten Abensberg-Landshut**

Beschluss-Nr. 110

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.11.2022 wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 01, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.08.2021.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme vom 24.08.2021:

„Die Fachstelle äußert keine Einwände.

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

Die geplanten Baumaßnahmen sollen auf dem bisherigen Lagerplatz für Gärsubstrate der bestehenden Biogasanlage errichtet werden.

Der bestehende Lagerplatz ist ein funktioneller Bestandteil der Biogasanlage. Eine Beschreibung, wo und wie ein notwendiger Ersatz geschaffen wird, müsste aus unserer Sicht in den weiteren Planungen festgeschrieben werden.“

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 vom 24.08.2021, dass Sie gegen die Planung keine Einwände hat.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zum geplanten Bauvorhaben und zum Ersatz des bisherigen Lagerplatzes wird folgendes ausgeführt.

Die Betriebsgebäude für die Gärresttrocknung und die Hackschnitzelheizung sollen auf der Fläche des Biomasselagers errichtet werden, da im Bebauungsplanbereich keine anderen ausreichenden Flächen für Hallen der benötigten Größe zur Verfügung stehen. Die Hallen sollen in direkter Nähe zu den BHKWs errichtet werden, um die Wärmeverluste zwischen BHKWs und Trocknung zu minimieren.

Um die Betriebsabläufe möglichst einfach zu gestalten, soll ein Teil des Biomasselagers bestehen bleiben, damit die Beschickung der Anlage aus einem Lager vor Ort erfolgen kann.

Als Ersatz für die entfallenden Lagerflächen an der Biogasanlage plant der Betreiber Lagerflächen an der Hofstelle des Betreibers zu nutzen. Dadurch verringert sich der Anlieferverkehr zu den Erntezeiten. Der Betreiber transportiert dann regelmäßig die zur Beschickung nötige Menge auf seinem Weg von der Hofstelle zur Biogasanlage.

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

**TOP 10.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und
Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1:
Anlage“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01;
Satzungsbeschluss**

Beschluss-Nr. 111

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 20.01.2020 mit Beschluss Nr. 11 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben-Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 01, beschlossen und im Regelverfahren durchgeführt.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 105 „Schwaben-Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 01, aufzustellen am 28.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben-Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 01, in der Fassung vom 03.05.2021 nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 03.05.2021, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 03.05.2021 mit Beschluss Nr. 186 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben-Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 01, nebst Begründung und Umweltbericht erfolgte in der Zeit von 15.07.2021 bis einschließlich 25.08.2021. Mit Bekanntmachung vom 18.06.2021 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 16.06.2021 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 19.09.2022 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) und die Anregungen der Bürger (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Nach einer geringfügigen Überarbeitung des Vorentwurfes wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben-Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 01, in der Fassung vom 19.09.2022 nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 19.09.2022 vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 19.09.2022 mit Beschluss Nr. 262 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben-Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 01, nebst Begründung und Umweltbericht erfolgte in der Zeit von 17.11.2022 bis einschließlich 21.12.2022.

Mit Bekanntmachung vom 04.11.2022 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 28.10.2022 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 00.00.2023 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

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

Beschluss:

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1802) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 105 „Schwaben-Biogasanlage Teil 1: Anlage“, Deckblatt Nr. 01, mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung und Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplan, Technische Darstellungen, Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe, Gutachten zur Schallimmissionsprognose sowie Durchführungsvertrag vom 17.04.2023 als

Satzung

§ 1

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 105 „Schwaben-Biogasanlage Teil 1: Anlage“ gilt der vom Planungsbüro meineumwelt GmbH, Buch 6 a, 83569 Vogtareuth, ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung und Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplan, Technische Darstellungen, Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe, Gutachten zur Schallimmissionsprognose sowie Durchführungsvertrag in der Fassung vom 17.04.2023.

§ 2

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 105 „Schwaben-Biogasanlage Teil 1: Anlage“ mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich

einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung und Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplan, Technische Darstellungen, Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe, Gutachten zur Schallimmissionsprognose sowie Durchführungsvertrag in der Fassung vom 17.04.2023 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss
	Überschrift
	<u>Überschrift</u>
	Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
	Beschluss-Nr. 112
	<u>Kenntnisnahme:</u>
	Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05 vom 04.04.2022 i. d. F. vom 07.11.2022 mit Begründung vom 04.04.2022 i. d. F. vom 07.11.2022 lag in der Zeit

vom 31.01.2023 bis 06.03.2023 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. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr.05 vom 04.04.2022 i. d. F. vom 07.11.2022 mit Begründung vom 04.04.2022 i. d. F. vom 07.11.2022 wurde mit Bekanntmachung vom 20.01.2023 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 17.01.2023 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. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05, jeweils eine Ausfertigung der Begründung mit Anlagen und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 20.01.2023 übersandt.

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

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

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

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

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

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

1. Bayerischer Bauernverband
2. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
3. Deutsche Post AG
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
5. Telefonica Germany GmbH & OHG
6. Energienetze Südbayern GmbH
7. Industrie- und Handelskammer
8. Landesbund für Vogelschutz
9. Regionaler Planungsverband Region 11
10. Stadtwerke Kelheim
11. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
15. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
16. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
17. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
18. Stadt Abensberg
19. Gemeinde Hausen
20. Markt Langquaid
21. Gemeinde Teugn

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayernwerk Netz GmbH

3. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - Staatlich
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
6. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
7. Markt Bad Abbach
8. Gemeinde Ihrlerstein
9. Stadt Neustadt
10. Gemeinde Saal
11. Gemeinde Sinzing
12. Markt Painten
13. Stadt Riedenburg

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Kommunales Abfallrecht
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
6. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
8. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
9. Wasserwirtschaftsamt Landshut
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
11. Bayerisches Landesamt für Umwelt
12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben keine Bürger in die im Rathaus ausgelegten Unterlagen Planeinsicht genommen. Anregungen wurde ebenfalls von keinen Bürgern eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 11.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2
„Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05
nach 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz**

Beschluss-Nr. 113

Entscheidungsergebnis:

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 03.03.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Belange des Naturschutzes

Sachverhalt:

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde Vorbehalte gegenüber der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eingebracht. Diese wurden nur zum Teil ausgeräumt, indem die Festsetzungen angepasst wurden (z.B. in Bezug auf Artenschutz). Ausfolgendem Grund entspricht der Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nach wie vor nicht den naturschutzrechtlichen Vorgaben und kann daher seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht befürwortet werden:

- Bei dem flächigen Gehölzbestand am Gebiet des Bebauungsplanes auf Flur-Nr. 1320 handelt es sich um einen gemäß Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützten Landschaftsbestandteil (Hecke, Feldgebüsch), welcher der freien Natur zuzuordnen ist. In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist dieser Bestand als „Sukzessionsfläche“ beschrieben. Jedoch sind keine Angaben zu dessen Schutzstatus sowie zu Ausgleichsverpflichtungen festgesetzt. Gemäß der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 05 soll dieser Bestand zum Großteil entfernt werden, was einen Verbotstatbestand nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG darstellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um eine Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a BauGB handelt.

Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG in Verbindung mit Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG gibt vor, dass für eine Entfernung bzw. Beeinträchtigung eines nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Bestandes auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden kann. In diesem Fall muss die Beeinträchtigung ausgeglichen werden, was einer Pflanzung eines gleichwertigen Gehölzbestandes entspricht. Im naturschutzfachlich bestmöglichen Fall sollte dies an Ort und Stelle am Gebiet des Bebauungsplanes als ausgewiesene Ausgleichsfläche erfolgen.

Es werden daher folgende Möglichkeiten empfohlen, um die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes aus naturschutzrechtlicher Sicht korrekt umzusetzen:

1. Der Gehölzbestand bleibt dauerhaft erhalten und wird weiterhin als Hecke/Feldgebüsch gepflegt und vor Beeinträchtigung an Ort und Stelle bewahrt.
2. Es wird bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf die Teilentfernung bzw. vollständige Entfernung des geschützten Bestandes gestellt. Eine flächengleiche Ausgleichspflanzung ist entweder am Gebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplanes oder auf einer externen Fläche auszuweisen. Befindet sich die Ausgleichsfläche nicht im Eigentum der Gemeinde, so ist eine dingliche Sicherung durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten ins Grundbuch erforderlich. Es besteht eine 25-

jährige Pflegeverpflichtung für die Ausgleichsflächen. Die Flächen müssen als Ausgleichsfläche so lange zur Verfügung stehen, wie die erheblichen Beeinträchtigungen des Eingriffs wirken.

In beiden Fällen sind die Begründung sowie die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes anzupassen.

Auf folgende naturschutzfachlich bedeutende Vorgaben wird zusätzlich erneut hingewiesen:

- Bei sämtlichen Gehölzpflanzungen am Rand der Bebauungen im Übergangsbereich zur freien Natur sind ausschließlich autochthone Gehölze der Herkunftsregion „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden.
- Sämtliche Gehölzentfernungen oder Rückschnitte sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar gestattet.- Sollten vor Baumfällungen im Zuge der fachgerechten artenschutzrechtlichen Voruntersuchung Höhlen oder Spaltenquartiere festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In diesem Fall ist die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG zu erfüllen. Dafür ist die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse oder Vögel erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Gehölzbestand

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

Da sich jedoch diese Flächen inmitten eines Siedlungsgebietes befinden und somit ein grundsätzlicher Erhalt in der vorliegenden Situation nicht gewährleistet werden kann, ist hier eine Rodung erforderlich. Um den Bestand jedoch entsprechend zu kompensieren, wird die Stadt Kelheim gleichzeitig einen erforderlichen Ausnahmeantrag beim Landratsamt Kelheim einreichen und die Flächen angemessen ausgleichen.

Es wird deshalb bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf die Teilentfernung bzw. vollständige Entfernung des geschützten Bestandes gestellt. Eine adäquate sowie flächengleiche Ausgleichspflanzung wird auf einer extern noch zu definierenden Fläche vor Umsetzung der Maßnahme erfolgen. Eine Detailabstimmung ergeht hierzu mit dem Sachgebiet der Naturschutzbehörde im unmittelbaren Nachgang des Bauleitplanverfahrens vor Umsetzung des Gebietes.

Die 25-jährige Pflegeverpflichtung für die Ausgleichsflächen wird selbstverständlich beachtet.

Die Aussagen in der Begründung sowie in den planlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, werden hierzu noch entsprechenden redaktionell aufgenommen bzw. ergänzt.

Eine Abstimmung erfolgt hier im Weiteren mit der unteren Naturschutzbehörde. Diese Aussagen werden ergänzend in die Planung integriert.

Zu den weiteren Hinweisen:

Aufgrund des Hinweises der Fachstelle zur Verwendung von ausschließlich autochtonen Gehölzen wird die Festsetzung durch Text unter Ziffer 11 mit folgender Formulierung ergänzt:

„Bei sämtlichen Gehölzpflanzungen am gegenwärtigen Siedlungsrand sind ausschließlich autochthone Gehölze der Herkunftsregion „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden.“

Diese Formulierung wird auch in die Begründung unter die Nr. 16 aufgenommen.

Der Hinweis der Fachstelle auf den zulässigen Zeitraum der Gehölzentfernungen oder Rückschnitte ist bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter der Nr. 13 enthalten.

In die Festsetzung Nr. 13 wird außerdem noch die folgende Formulierung der Fachstelle eingearbeitet.

„Sollten vor Baumfällungen im Zuge der fachgerechten artenschutzrechtlichen Voruntersuchung Höhlen oder Spaltenquartiere festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In diesem Fall ist die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG zu erfüllen. Dafür ist die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse oder Vögel erforderlich.“

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 11.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2
"Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr.
05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der 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
kommunales Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 114

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 03.03.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2

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

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des kommunalen Abfallrechts

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

Die Weinstraße wurde im nunmehr vorliegenden Bebauungsplan in der Darstellung verändert, eine Erklärung hierzu lässt sich in der Legende nicht finden. Laut Auskunft der Stadtverwaltung Kelheim bleibt die Weinstraße weiterhin öffentlich gewidmet und im Ausbau gleich mit der Planvorlage im ersten Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

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

Bezüglich der Anmerkung der Fachstelle, dass sich die Darstellung der Weinstraße im Gegensatz zum Vorentwurf verändert hat, so wird dies bestätigt. Dies war aus stadtplanerischen, erschließungstechnischen und verkehrlichen Gesichtspunkten erforderlich. Die Weinstraße bleibt aber weiterhin als öffentliche Straße gewidmet. Die neu zu bauenden Straßenteilbereiche werden ebenfalls als öffentliche Straße gewidmet. Dies ist auch aus der Darstellung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan mit gelber Farbe und der Bezeichnung als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ ersichtlich.

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

**TOP 11.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2
"Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr.
05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der 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. 115

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 03.03.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Immissionsschutzes

1.Sachverhalt:

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

Gutachten IFB Ingenieure vom 23.11.2022 (Projektnr.: 2022-0092)

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

Gewerbelärm (Abbildung 11 im Gutachten)

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

Aufnahme in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

„Bei zukünftigen Nutzungsänderungen auf den Parzellen 11,12, 15 und 16 (Flurstücke 1311/1, 1309/2, 1309 und 1309/2) ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden durch lärmschutzorientierte Raumanordnung oder Festverglasung sicherzustellen, sofern kein gutachterlicher Nachweis die Einhaltung der Werte garantiert.“

Verkehrslärm (Abbildung 3-10)

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

Vor der Planung passiver Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich zuerst aktive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen, z. b. Schallschutzwände zum Schutz des EG und 1. OG. Eine Begründung für den Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen fehlt in der Begründung des Bebauungsplanes und ist zu ergänzen.

Ein Hinweis in den Festsetzungen, dass eine Prüfung aktiven Schallschutzes sinnvoll sei, ist nicht ausreichend. Zudem sind die beispielhaft genannten Mittel passiver Natur und nicht aktive Schallschutzmaßnahmen.

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

Aus fachlicher Sicht kann der vorliegenden Planung nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle führt in ihrer Stellungnahme aus, dass aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht der vorgelegten Planung sowie dem vorliegenden Gutachten von IFB Eigenschenk aufgrund der angeführten Bedenken nicht zugestimmt werden kann.

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

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

Zum Gewerbelärm

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

„Bei zukünftigen Nutzungsänderungen auf den Parzellen 11,12, 15 und 16 (Flurstücke 1311/1, 1310/1, 1309 und 1309/2) ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden durch lärmschutzorientierte Raumanordnung oder Festverglasung sicherzustellen, sofern kein gutachterlicher Nachweis die Einhaltung der Werte garantiert.“

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

Zum Verkehrslärm:

Bezüglich der Belange des Verkehrslärms weist die Fachstelle auf die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV hin, und verweist auf den Vorrang aktiver vor passiver Schallschutzmaßnahmen. Hierzu nimmt die Stadt Kelheim wie folgt Stellung:

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

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

Diese Aussagen werden ergänzend in die Begründung unter Ziffer 12.1-Verkehrsimmissionen aufgenommen.

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 11.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2
"Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr.
05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der 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. 116

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 03.03.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, keine Bedenken gegenüber der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanänderung. Folgende Sachverhalte sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Unter Nr. 1.2 wird ein urbanes Gebiet nach § 6a Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dabei soll bei der internen Nutzungsverteilung ein Anteil von mindestens 25 % für Nutzungen nicht störendes Gewerbe bzw. für nicht wohnliche Nutzungen bereitgestellt werden. Der Begriff „Nutzungen“ ist genauer zu definieren (m² ?, Parzelle ?, Verteilung innerhalb eines Gebäudes in den einzelnen Geschossen....).

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

Zu Punkte 4.1.2 Stellplätze:

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

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus Sicht des Städtebaus grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der im Betreff genannten Bebauungsplanänderung bestehen.

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

Art der baulichen Nutzung - Festsetzung MU:

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

Eine verbindliche und über den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Nutzung von gewerblichen Anteilen der einzelnen Grundstücke im MU, auch hinsichtlich entsprechender Flächenanteile oder Teilbereiche innerhalb eines Gebäudes, wie von der Fachstelle gefordert, sieht die Stadt Kelheim mit der Zielsetzung eine möglichst flexible Entwicklungsstrategie zu schaffen, nicht für sinnvoll und zielführend an. Das Planinstrument eines „Angebotsbebauungsplanes“ soll dabei den Grundstücksbesitzern und zukünftigen Antragstellern und Investoren einen möglichst großzügigen Entwicklungsrahmen zur Verfügung stellen, ohne die städtebauliche Zielsetzung der Kommune zu gefährden. Im Ergebnis sieht es die Stadt daher nicht für erforderlich an hier weitere, kleinteilige und strenge Definition sowie Vorgaben zu treffen.

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Kelheim ist es am Standort grundsätzlich eine Nutzungsdurchmischung zu ermöglichen und für die Fortführung des Urbanen Gebietes die vielfältigen Funktionen dieser Gebietskategorie zu wahren und ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen zu ermöglichen. Primär setzt die Stadt dabei einen höheren Wohnanteil zu Grunde und sieht hier insbesondere die Notwendigkeit den Bedarf in der Kreisstadt entsprechend zu decken. Mit der zusätzlich getroffenen Festsetzung einer Nutzungsverteilung soll zudem ein Anteil von 25 % der Geschossfläche im MU für nichtstörendes Gewerbe bzw. für nicht wohnliche Nutzungen vorgehalten werden. Mit dieser Regelung beabsichtigt die Stadt einerseits die Aufrechterhaltung einer Nutzungsdurchmischung, regelt jedoch diesen Anteil nur in der Gesamtheit des Gebietes, ohne dabei Vorgaben im Hinblick der Zuordnung zu treffen.

Mit der Einführung des Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO im Jahre 2017, war seitens des Gesetzgebers explizit das Ziel verbunden, den Festsetzungskatalog dahingehend zu erweitern, dass insbesondere in Innenstadtgebieten das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, auch bei Neuplanungen und insbesondere bei baulichen Nachverdichtungen, rechtssicher gestaltet werden kann. Aufbauend auf den

Erfahrungen und Schwierigkeiten in der Planungspraxis mit der Nutzungskategorie des Mischgebiets (MI), wurde beim Urbanen Gebiet explizit darauf verzichtet, ein bestimmtes Mischungsverhältnis von Wohnen sowie Gewerbe, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen vorzugeben. Gleichwohl besteht gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit, differenzierte Festsetzungen in Bezug auf den Anteil von Wohn- und Gewerbenutzungen festzulegen. Um der Nachfrage nach innerstädtischen und gut erschlossenen gewerblichen Flächen nachzukommen, wird daher ein Anteil von mind. 25 % der Geschossfläche für gewerbliche, bzw. nicht wohnliche Nutzungen definiert.

Ebenso wurden Nutzungsausschlüsse für Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art getroffen, um Entwicklungen zu unterbinden, die den Standort sowie dessen Umfeld in der weiteren Entwicklung gefährden und somit zu unvorhersehbaren sowie nichtgewollten Fehlentwicklungen führen können. Diese Nutzungen stellen am Standort keine geeigneten Entwicklungen dar und werden daher aus städtebaulichen sowie vor allem auch aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten für unzulässig erklärt. Hierfür befinden sich an anderen Stellen und Standorten im Stadtgebiet ausreichend Möglichkeiten zur Ansiedlung.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt daher die Zielsetzung, innerstädtische Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen und Anreize für unterschiedliche Investoren und Grundstücksbesitzer zu schaffen, sich in Kelheim anzusiedeln bzw. eine Aufrechterhaltung der vorhandenen Nutzung im Stadtgebiet zu sichern.

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sowie in Bezug auf die vorhandenen Bestandsnutzungen, sind gleichzeitig nicht zu erwarten. Darüber hinaus lassen sich mögliche Entwicklungen im Detail nicht abschätzen, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine langfristige Perspektive zukünftiger Nutzungen im MU nicht abgeschätzt werden kann. In jedem Fall sind ausreichende Regelungen und Vorgaben getroffen. Alles Weitere lässt sich lediglich als Spekulationen bzw. Befürchtungen einordnen und wird von der Stadt nicht näher erläutert oder kommentiert.

Im Ergebnis ist die Stadt Kelheim daher der Auffassung, dass mit den getroffenen Aussagen und Festsetzungen die Entwicklung für den Teilbereich des MU innerhalb des Geltungsbereiches, ausreichend dokumentiert und erläutert wurde. Die Begründung zum Bebauungsplan wird diesbezüglich noch redaktionell ergänzt.

Stellplätze:

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

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

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

**TOP 11.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2
"Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr.
05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Bauplanungsrecht**

Beschluss-Nr. 117

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 03.03.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine Bedenken.

Anmerkungen:

In der finalen Fassung sollten die Zitierungen zumindest für das BauGB, BauNVO und BayBO noch aktualisiert 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 aus Sicht des Sachgebietes 41, Fachbereich Bauplanungsrecht, grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanänderung bestehen.

Bezüglich der Anmerkung über die Zitierungen von aktuellen Gesetzesgrundlagen, wird die Stadt Kelheim zusammen mit dem beauftragten Büro dieser Empfehlung nachkommen und die Verfahrensunterlagen auf fehlende Gesetzesbezeichnungen überprüfen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 11.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2
"Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr.
05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere
Landesplanung**

Beschluss-Nr. 118

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 30.01.2023 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 21.06.2022 erstmals Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben 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 Rechtskräftigkeitsdatum zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ mit Deckblatt Nr. 5 weiterhin nicht entgegenstehen.

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 11.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2
"Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr.
05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege**

Beschluss-Nr. 119

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 06.02.2023 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die auf dem Planwerk unter 5 verfassten Hinweise auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG sind zutreffend.

Wir bitten die für die vorliegende Planung nicht hinreichenden Hinweise auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG zu streichen.

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

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Äußerungen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen. Hierauf wird im Rahmen der ordnungsgemäßen Abwägung wie folgt reagiert:

Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die unter der Nr. 5 der Hinweise durch Text im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG werden wie von der Fachstelle angeregt entnommen.

Es verbleiben wie gewünscht lediglich die Hinweise auf die Erlaubnispflicht gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Das Landesamt für Denkmalpflege erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 11.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2
"Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr.
05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der 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 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz**

Beschluss-Nr. 120

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 05.02.2023 wurde von der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit vorangegangener schon erfolgter Beteiligung haben wir bereits Anmerkungen und Hinweise zum Verfahren abgeben. Zwischenzeitlich ggf. erfolgte Ergänzungen der Planunterlagen sowie übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus haben wir die Überarbeitung des immissionsschutztechnischen Berichts der IFB Eigenschenk GmbH (23.11.2022) zur Kenntnis genommen und begrüßen diese.

Nach unserem Kenntnisstand geht auch dieser Bericht von einer schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens aus (S. 6).

Wie bereits angeführt können wir dem Planungsanlass grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

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

Die Festsetzungen des neuen Planungsgebietes, mit einhergehend ggf. sich verschärfenden Immissionsschutzvorgaben gegenüber der bisherigen Bestandssituation, darf zu keinen Einschränkungen bei zulässigen Gewerbe-/Handwerksbetrieben führen.

Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässig Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell eine schalltechnische Prüfung. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist es aus unserer Sicht grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet. Eine abschließende Bewertung bezüglich der hier gewählten Vorgehensweise ist uns diesbezüglich nicht möglich. Wir regen zur gewählten Vorgehensweise eine Abstimmung mit entsprechenden Fachstellen (Immissionsschutz) an.

Darüber hinaus ist aus unserer Sicht von zentraler Bedeutung, dass sämtliche zum Immissionsschutz notwendigen Maßnahmen – u. a. auch solche, die uns im Zuge der Behandlung im Stadtrat mitgeteilt, und von fachlicher Seite als notwendig bzw. sinnvoll eingeordnet wurden – ausreichend Berücksichtigung in den Festsetzungen und Planungen finden.

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

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

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

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

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

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

Notwendige Standortbelange von ggf. betroffenen Gewerbe-/Handwerksbetrieben wurden selbstverständlich im notwendigen Umfang berücksichtigt, um spätere Konfliktsituationen zu vermeiden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Begutachtung belegen, wie von der Fachstelle festgestellt, dass von einer schalltechnischen Verträglichkeit des Bauleitplanverfahrens im Hinblick auf die Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe ausgegangen werden kann. Selbstverständlich wurde auch das Landratsamt Kelheim, Untere Immissionsschutzbehörde, als Fachbehörde am Verfahren beteiligt. Die Fachstelle hat eine eigene Stellungnahme abgegeben, die in einem separaten Beschluss gewürdigt wird.

In der Planung werden selbstverständlich alle zum Immissionsschutz notwendigen und gleichzeitig auch sinnvollen Maßnahmen berücksichtigt. Der Stadt sind in diesem Zusammenhang auch keine weiteren betrieblichen Belange bekannt, die der Planung entgegenstehen würden.

Im Ergebnis sind somit sämtliche Voraussetzungen in der Planung erfüllt, damit die Standortabsicherung vorhandener Betriebe mit den zukünftigen Entwicklungszielen einher gehen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der 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. 121

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 03.03.2023 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben im Bauleitplanverfahren zuletzt mit Schreiben vom 05.07.2022 Stellung genommen.

Hinsichtlich des Gewässer- und Hochwasserrisikomanagements begrüßen wir die Anpassungen in Bezug auf die Höherlegung der FFOK-EG auf ein hochwasserangepasstes Niveau. Im Übrigen halten wir an unseren Ausführungen zu diesem Themenbereich und den des Wasserhaushalts/Klimaanpassung/Gründach fest.

Bezugnehmend auf die Entwässerungsplanung zeigen die uns vorliegenden Daten aus den Sickerversuchen, dass eine Versickerung nur schwer möglich ist. Vor diesem Hintergrund bitten wir um eine frühzeitige Abstimmung der Entwässerungsplanung.

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 begrüßt hinsichtlich des Gewässer- und Hochwasserrisikomanagements die Anpassungen in Bezug auf die Höherlegung der FFOK-EG auf ein hochwasserangepasstes Niveau.

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

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

Jedoch liegt das Gebiet, wie in den Planunterlagen bereits entsprechend dokumentiert, innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes des HQ-extrem. Vor diesen „Extremgefahren“ ist jedoch kein absoluter Schutz umsetzbar und daher sind bei der Planung entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen, welche die Stadt Kelheim selbstverständlich zu berücksichtigen beabsichtigt.

Mit den gegenwärtig in der Planung getroffenen Aussagen und Maßnahmen sowie den zu berücksichtigenden Vorkehrungen, sieht die Stadt die Anforderungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes als ausreichend erfüllt an. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind daher nicht erforderlich.

Zu Wasserhaushalt/Klimaanpassung/Gründach

Die Anmerkungen der Fachbehörde zur Klimaanpassung im Siedlungsbereich nimmt die Stadt Kelheim 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 Regelungen in der Planung beinhaltet sind und auch vorgeschlagen bzw. empfohlen werden. Eine zwingende Umsetzung von entsprechenden Verpflichtungen, wie von der Fachstelle angeraten, wird jedoch nicht vorgenommen.

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

Bezugnehmend auf die Entwässerungsplanung wird sicherlich eine frühzeitige Abstimmung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut erfolgen. Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim wird von der Stadt Kelheim über diese Situation durch Übersendung des Beschlusses informiert.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der 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 Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut
Beschluss-Nr. 122	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 03.02.2023 wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir bitten sie den folgenden Passus unter 12.3 Landwirtschaftliche Immissionen aufzunehmen:

„Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen

Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist), Staubimmissionen (Ernte, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Diese Immissionsbelastung kann auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden anfallen.“

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Wie von der Fachstelle gebeten wird der folgende Passus unter 12.3 „Landwirtschaftliche Immissionen“ in die Begründung aufgenommen:

„Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist), Staubimmissionen (Ernte, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Diese Immissionsbelastung kann auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden anfallen.“

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
Beschluss-Nr. 123	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 23.02.2023 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit E-Mail vom 26.01.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

Von den vom LfU zu vertretenden Fachbelangen (z. B. Rohstoffgeologie Geotopschutz, Geogefahren) werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

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

„Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).“

Zu diesem Belang ist somit nichts weiteres mehr veranlasst.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP
11.13** **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2
"Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr.
05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der 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 Deutschland GmbH**

Beschluss-Nr. 124

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 06.03.2023 und vom 09.03.2023 wurden von der Vodafone Deutschland GmbH für Umwelt, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahmen abgegeben:

Stellungnahme 1:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.01.2023.

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

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

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"

Stellungnahme 2:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.01.2023.

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

Freundliche Grüße"

Stellungnahme 3:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Vodafone Deutschland GmbH beabsichtigt aus wirtschaftlichen Gründen keine Erschließungsmaßnahmen für das o.g. Baugebiet durchzuführen. Unser Einstiegspunkt liegt über 250 Meter vom Baugebiet entfernt.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle äußert in ihren Stellungnahmen, dass sie aus wirtschaftlichen Gründen keine Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanbereich beabsichtigt.

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

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

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11.14	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Satzungsbeschluss
Beschluss-Nr. 125	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 1	

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 14.09.2020 mit Beschluss Nr. 294 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg, Deckblatt Nr. 05, als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen und im Regelverfahren durchgeführt.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ mit Deckblatt Nr. 05 zu ändern am 06.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg, Deckblatt Nr. 05, in der Fassung vom 04.04.2022 nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 04.04.2022, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 04.04.2022 mit Beschluss Nr. 89 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05 nebst Begründung und Anlagen erfolgte in der Zeit von 01.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022. Mit Bekanntmachung vom 20.05.2022 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 18.05.2022 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 07.11.2022 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) und die Anregungen der Bürger (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Nach einer Überarbeitung des Vorentwurfes wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05, in der Fassung vom 07.11.2022 nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 07.11.2022 vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 07.11.2022 mit Beschluss Nr. 335 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg, Deckblatt Nr. 05, nebst Begründung und Anlagen erfolgte in der Zeit von 31.01.2023 bis einschließlich 06.03.2023.

Mit Bekanntmachung vom 20.01.2023 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 17.01.2023 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 17.04.2023 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

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

Beschluss:

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1802) den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05, nebst Begründung und Anlagen vom 17.04.2023 als

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05, gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 17.04.2023.

§ 2

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05, nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 17.04.2023 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Verschiedenes -öffentlich:

Pflanztröge vor Tourist Info:

Ausschussmitglied Hackelsperger wies darauf hin, dass die Pflanztröge vor der Tourist Info noch nicht neu bepflanzt sind. Dies sollte vor Beginn der Tourismussaison erledigt werden, damit hier ein attraktives Bild der Tourist Info für die ankommenden Touristen geschaffen wird. Erster Bürgermeister Schweiger informierte, dass der Bauhof derzeit dabei ist, die Bepflanzung zu erneuern.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 18:55 Uhr die 6. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung