

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 7. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 15.05.2023
Beginn:	16:00 Uhr
Ende	17:25 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort:	im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl:	9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat
-------------------	----------------------

Ausschussmitglieder

Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 143
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Schwindl, Heribert	Stadtrat	Vertretung für Herrn Dennis Diermeier, Anwesend ab Beschluss-Nr. 131
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

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

Verwaltung

Pillmeier, Jürgen	Verwaltungsangestellter
Rieger, Andrea	Leiterin FB P. & B.

Stadträte (Gäste)

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

Abwesende Personen

Vorsitzender

Schweiger, Christian	Erster Bürgermeister	Entschuldigt
----------------------	----------------------	--------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 420 und 421/4 der Gemarkung Kelheim (Hemauer Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit ELW und Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 501/19 der Gemarkung Affecking (Bertholdstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Teilabbruch der best. Gewerbeeinheit mit energetischer Sanierung und Wiederaufbau zu Wohnhaus mit Einliegerwohnung auf den Grundstücken mit den Fl. Nr.15 und 18 der Gemarkung Kelheim (Matthias-Kraus-Gasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr.1126 der Gemarkung Kelheimwinzer (Hausweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 653/6 der Gemarkung Kelheimwinzer (Auf der Schanz)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung und Umnutzung eines bestehenden Heuschobers in eine zusätzliche Wohneinheit sowie Überdachung eines Silos als Unterstand für Traktoren auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 49/1 der Gemarkung Kapfelberg (Weberstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 693/4 u. 693/2 der Gemarkung Thaldorf (Dorfstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von Stellplätzen für Caravaning und Neubau von einem Gebäude mit Ferienwohnungen mit Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 294 der Gemarkung Kapfelberg (Am Yachthafen)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 "Lohberg I" Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 89 "An der Bündelgasse - Teilaufhebung"; Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 37 (Thaldorf-Bündelgasse-Teilaufhebung); Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpfahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB b) Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Überschrift
12.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpfahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme
12.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpfahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme

12.3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Kommunales Abfallrecht	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
12.4	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Städtebau	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
12.5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
12.6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme der Regierung von Niederbayern	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
12.7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

-
- 12.8** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
"Hohenpfahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB
als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und
der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB und § 4 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 12.9** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
"Hohenpfahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB
als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Satzungsbeschluss

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 16.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 7. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 16.00 Uhr die 7. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

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

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier 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 17.04.2023 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 8:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 1	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 420 und 421/4 der Gemarkung Kelheim (Hemauer Straße)
	Beschluss-Nr. 129
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 420 und 421/4 der Gemarkung Kelheim (Hemauer Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Die Baugrundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird.

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

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

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

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind bei einem Mehrfamilienhaus für eine Wohnung mit mehr als 40 m² 2,25 Stellplätze nachzuweisen.

Das würde für das geplante Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten mit jeweils mehr als 40 m² bedeuten, dass 7 (6,75) Stellplätze errichtet werden müssen. Der Antragsteller kann auf den Baugrundstücken mit den Fl. Nr. 420 u. 421/4 der Gemarkung Kelheim 7 Stellplätze nachweisen. Der Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem 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.

Im Bereich der Grundstücksgrenze ist bei Nebengebäuden darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge o.ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Die erforderlichen Stellplätze können gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 343/5 (Hemauer Straße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an.

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit ELW und Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 501/19 der Gemarkung Affecking (Bertholdstraße)

Beschluss-Nr. 130

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 501/19 der Gemarkung Affecking (Bertholdstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Affecking – Mitterweg – Saueräcker II“ Deckblatt Nr. 1 vom 19.10.2010 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Mindestgröße der Baugrundstücke**
lt. BBP ist eine Mindestgröße für ein Baugrundstück für ein EFH mit 550 m² festgesetzt, geplant ist das Einfamilienhaus auf einem Grundstück mit 411 m² zu errichten;
- **Stauraum**
lt. BBP ist ein Stauraum vor den Garagen von 5,50 m einzuhalten, dieser Stauraum kann nicht immer umgesetzt werden;
- **Baufenster**
der geplante eingeschossige Anbau überschreitet das Baufenster;
- **Stellplätze**
2 Stellplätze liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche;

Im Zuge der von der bayerischen Staatsregierung gewünschten Nachverdichtung sind die beantragten Befreiungen vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nach Ansicht der Stadt Kelheim durch die Abweichungen vom Bebauungsplan nicht verletzt.

Für das Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung und einem Raum für eine HP-Praxis sind folgende Stellplätze zu berücksichtigen:

EFH -2 STP, ELW – 1 STP, 1 Behandlungsraum – 1 STP

Für das Bauvorhaben sind 4 Stellplätze notwendig, diese können nachgewiesen werden.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wie z.B. das Abstandsflächenrecht oder die Beschattung und Belichtung des Nachbargrundstückes 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.

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

nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 501/65 (Bertholdstraße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Teilabbruch der best. Gewerbeeinheit mit energetischer Sanierung und Wiederaufbau zu Wohnhaus mit Einliegerwohnung auf den Grundstücken mit den Fl. Nr.15 und 18 der Gemarkung Kelheim (Matthias-Kraus-Gasse)
	Beschluss-Nr. 131
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Teilabbruch der best. Gewerbeeinheit mit energetischer Sanierung und Wiederaufbau zu Wohnhaus mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr.15 und 18 der Gemarkung Kelheim (Matthias-Kraus-Gasse) 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 ist in der 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:

Für ein Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze und für die Einliegerwohnung 1 Stellplatz zu berücksichtigen.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine klassische Nachverdichtung. Gemäß der Zielvorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen vorhandene Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Re-Aktivierung und / oder bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Der Teilabbruch des bestehenden Schlachthauses und Wiederaufbau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung auf den Fl. Nrn. 15 und 18 der Gemarkung Kelheim würde ganz den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsprechen.

Der Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim würde auf jeden Fall eine Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation sehen, wenn das nicht mehr genutzte Schlachthaus teilweise abgerissen und durch ein Wohnhaus ersetzt wird.

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 teilweise vor.

Beschluss:

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

Das geplante Bauvorhaben liegt im denkmalgeschützten Ensemblebereich der Stadt Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich eines Bodendenkmals und in der Nähe von mehreren Einzeldenkmälern. 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 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 Sicht des Nachbarrechts bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr.1126 der Gemarkung Kelheimwinzer (Hausweg)
	Beschluss-Nr. 132
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1126 der Gemarkung Kelheimwinzer (Hausweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Dieses Vorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 03.05.2021 als Antrag auf Vorbescheid behandelt und das gemeindliche Einvernehmen hierfür wurde im Beschluss Nr. 177 erteilt. Das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde hat einen Genehmigungsbescheid hierfür am 07.09.2021 erlassen.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB, da das geplante Betriebsleiterwohnhaus dem landwirtschaftlichen Betrieb unmittelbar dient und das Haus des bisherigen Betriebsleiters in ein Austragshaus umfunktioniert wird.

Es handelt sich um eine Landwirtschaft mit der Betriebsnummer 092731370253. Betriebsleiterhäuser gehören wie Austraghäuser landwirtschaftlicher Betriebe zu den nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Vorhaben. Rechtfertigungsgrund ist immer, dass das Betriebsleiterhaus dem notwendigen Generationswechsel, so wie dies im vorliegenden Bauantrag der Fall ist, zur Verfügung steht und damit dem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Daher ist ein Betriebsleiterwohnhaus genauso wie ein Altenteilhaus bei einer Landwirtschaft, auch im Außenbereich, grundsätzlich zu bejahen.

Wie vom Wasserrecht bei der Erteilung des Genehmigungsbescheides für den Antrag auf Vorbescheid gefordert, hat der Antragsteller im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens einen privaten Sachverständigen für Wasserwirtschaft beteiligt. Das positive Gutachten über den Betrieb einer Kleinkläranlage liegt dem Antrag auf Baugenehmigung bei.

Dem Bauvorhaben sprechen somit öffentliche Belange nicht entgegen und die Erschließung ist gesichert.

Sämtliche Kosten für eine eventuell weiter gehende Erschließung des Außenbereichsgrundstückes sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, das einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und dem Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Sämtliche Kosten für die Erschließung des Außenbereichsgrundstückes sind von den Antragstellern zu übernehmen.

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 werden einer ausreichend dimensionierten Kleinkläranlage zugeleitet.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1134/41 der Gemarkung Kelheimwinzer (Hausweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 653/6 der Gemarkung Kelheimwinzer (Auf der Schanz)

Beschluss-Nr. 133

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 653/6 der Gemarkung Kelheimwinzer (Auf der Schanz) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Kelheimwinzer – Am Sandfeld -Überarbeitung“ vom 29.05.2020 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 nur in einem Punkt den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan ordnet hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Artikel 6 der BayBO an, das bedeutet das Gebäude und bauliche Anlagen nur unter Einhaltung von den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden können. Hier widerspricht aber der Bauantrag den Festsetzungen des Bebauungsplanes, denn der Anbau wird ohne den notwendigen Grenzabstand geplant. Folglich werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Süden nicht eingehalten und das Bauvorhaben stellt somit eine Abweichung vom Art. 6 Abs. 1 BayBO dar.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht) 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.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 652/1 (Auf der Schanz), Fl. Nr. 526/33 u. 526/40 (Kelheimwinzerstraße) der Gemarkung Kelheimwinzer an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung und Umnutzung eines bestehenden Heuschobers in eine zusätzliche Wohneinheit sowie Überdachung eines Silos als Unterstand für Traktoren auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 49/1 der Gemarkung Kapfelberg (Weberstraße)
--------------	--

Beschluss-Nr. 134

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung und Umnutzung eines bestehenden Heuschobers in eine zusätzliche Wohneinheit sowie Überdachung eines Silos als

Unterstand für Traktoren auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 49/1 der Gemarkung Kapfelberg (Weberstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

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

Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sind auf den Planunterlagen ersichtlich und können somit nachgewiesen werden.

Einen Antrag auf Vorbescheid über vorgenanntes Bauvorhaben wurde in der Bauausschusssitzung am 17.01. 2022 mit Beschluss Nr. 2 einstimmig das Einvernehmen erteilt, der Genehmigungsbescheid wurde am 30.06.2022 durch die Genehmigungsbehörde LRA Kelheim erlassen.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarschaftsrecht, Abstandsflächenrecht) 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. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet 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 der Garage im Bereich der Grundstücksgrenze ist darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge usw. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Die erforderlichen 2 Pkw-Stellplätze für das geplante Einfamilienhaus können, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 112 (Weberstraße) der Gemarkung Kapfelberg an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 693/4 u. 693/2 der Gemarkung Thaldorf (Dorfstraße)

Beschluss-Nr. 135

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 693/4 u. 693/2 der Gemarkung Thaldorf (Dorfstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan, es liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Mischgebiet im Außenbereich ausgewiesen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 2 und nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange, soweit dies durch die Stadt Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen, prüfbar ist, werden nicht beeinträchtigt.

Links und rechts des Bauplatzes befindet sich bereits jeweils ein Einfamilienhaus, die Bebauung der Fl. Nrn. 693/2 und 693/4 der Gemarkung Thaldorf würde somit einen klassischen Lückenschluss darstellen.

Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können gemäß der neuen Stellplatzsatzung nachgewiesen werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Dorfstraße gewährleistet.

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung hat der Bauherr zu organisieren und zu finanzieren. Die näheren Einzelheiten hierzu sowie die Regularien der Kostentragung sind vom Bauherrn vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen abzuklären.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um ein Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handelt, das dem Flächennutzungsplan nicht widerspricht, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Erweiterung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten.

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.

Sämtliche anfallende Kosten für die Erschließung des Außenbereichsgrundstücks sind vom Antragsteller zu übernehmen. Die näheren Einzelheiten und die Kostentragung sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu regeln.

Die Stadt grenzt mit den Grundstück Fl. Nr. 694 (Dorfstraße) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 8 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von Stellplätzen für Caravaning und Neubau von einem Gebäude mit Ferienwohnungen mit Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 294 der Gemarkung Kapfelberg (Am Yachthafen)

Beschluss-Nr. 136

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von Stellplätzen für Caravaning und Neubau von einem Gebäude mit Ferienwohnungen mit Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 294 der Gemarkung Kapfelberg (Am Yachthafen) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 62 „Am Yachthafen“ vom 17.02.1996 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Entsprechend des Bebauungsplanes ist das Baugrundstück in einen Bereich SO4 mit ca. 18.359 m² und einen Bereich SO5 mit einer Fläche von ca. 2.096 m² aufgeteilt.

Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Sondergebiet nach § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO als Fläche für Freizeit und Erholung ausgewiesen. Im Bebauungsplan ist festgelegt, dass

- im Bereich von SO4 4 Ferienwohnungen, sanitäre Anlagen, 1 Wohnung für eine Aufsichtsperson und PKW-Stellplätze

und

- im Bereich SO5 Wohnwagen

gemäß der Verordnung über Zeltplätze und Lagerplätze für Wohnwagen (nach Campingplatzverordnung – CPLV) zulässig sind.

Der Bauherr beabsichtigt im Bereich von SO4 nicht nur die Errichtung eines zweigeschossigen Hauses für Ferienwohnungen und die Errichtung eines Nebengebäudes für die Technik und für Abstellflächen, sondern auch die Parzellierung des Geländes für Campingwagen, welches dem BBP widersprechen würde. Insgesamt plant der Bauherr im Bereich des Grundstücks mit der Fl. Nr. 294 der Gemarkung Kapfelberg in den Bereichen SO4 und SO5 46 Parzellen für Campingwagen zu errichten.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Maß der baulichen Nutzung**

lt. BBP ist für das Gebäude für die Ferienwohnungen ein Maß der baulichen Nutzung von U + 1 zu beachten, geplant ist das Gebäude mit E + 1 zu errichten;

- **Dachneigung**

lt. BBP ist für die Gebäude jeweils eine Dachneigung von 32° - 38° zu berücksichtigen, geplant werden die Gebäude mit einer Dachneigung von 30°;

- **Parzellierung für Wohnwägen**

lt. BBP wird im Bereich von SO4 die Aufstellung von Wohnwägen nicht berücksichtigt, im Bereich von SO5 allerdings schon. Der Bauherr beabsichtigt insgesamt 46 Parzellen für Wohnwägen auf SO4 u. SO5 zu errichten;

Die geplante Bebauung liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Donau, daher sind von Seiten des Landratsamtes Kelheim die Fachstellen Wasserwirtschaftsamt Landshut und das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen.

Mit Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung sind die erforderlichen Stellplätze gem. der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim auf den einzureichenden Plänen nachzuweisen.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

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

Beschluss:

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

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

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,50 m uneingezäunt zu erstellen. Eine Umzäunung des Geländes ist im Überschwemmungsgebiet und Abflussbereich generell zu unterlassen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Da sich ein Teil des zu überbauenden Grundstückes im Überschwemmungsgebiet der Donau befindet, sind die Fachstellen Wasserwirtschaftsamt Landshut und Wasserrecht des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen.

Dem Bauherrn wird zusätzlich empfohlen, sollte es zu einer Antragstellung auf Baugenehmigung kommen, hinsichtlich der Hochwasserproblematik sich mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut bzw. mit der Fachstelle Wasserrecht des Landratsamtes im Vorfeld in Verbindung zu setzen.

Außerdem sind mit Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung die erforderlichen Stellplätze gem. der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim auf den Antragsunterlagen darzustellen.

Bei drohendem Hochwasser hat der Bauherr die umgehende Entfernung der Wohnwägen aus dem Hochwassergefahrenbereich zu veranlassen.

Alle Zu- und Ableitungen an das öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz müssen im Hochwasserfall dicht verschließbar sein.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstücken Fl. Nr. 266 (Kreutfeldweg) und Fl. Nr. 296 (Am Yachthafen) der Gemarkung Kapfelberg an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129
"Lohberg I"
Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 137

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 13.12.2021 (Beschluss Nr. 426) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 129 „Lohberg I“ aufzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Thaldorf ermöglicht werden. Vorgesehen ist dabei eine Entwicklung vorrangig für eine Einzelhausbebauung entsprechend der vorhandenen Baustruktur im Umfeld des Gebietes für insgesamt 8 Parzellen.

Diese Baugrundstücke werden dann von der Stadt Kelheim ausschließlich mit einer Bauverpflichtung veräußert. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Baugrundstücke schnellst möglich am Markt zur Verfügung stehen und auch dann unverzüglich baulich genutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aus Richtung Süden über die Kreisstraße KEH 18 und dann im Weiteren über Einzelzufahren sowie einer neugeplanten Verkehrsanbindung zur langfristigen Entwicklung in Richtung Norden.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund einer weiterhin großen Nachfrage an Baugrundstücken bei der Stadt Kelheim zwingend notwendig. Derzeit liegen ca. 300 schriftliche Anfragen für ein Baugrundstück bei der Stadt vor. Da im Stadtgebiet jedoch gegenwärtig Bauland nur in sehr begrenztem Umfang verfügbar ist, ist die Stadt auch im Hinblick baulicher Entwicklungen in den einzelnen Ortsteilen auf die Ausweisung von zusätzlichem Bauland angewiesen.

Dies trifft vor allem auch Entwicklungen im Ortsteil Thaldorf zu, in dem bis dato angedachte Baulandentwicklungen an den Standorten „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ sowie „An der Bündelgasse“, aus verschiedenen Gründen nicht mehr umgesetzt werden können und somit keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Die Stadt Kelheim hat aus diesen Gründen bereits das Bebauungsplanverfahren Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ eingestellt, und für den Bebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse“ das Teilaufhebungsverfahren eingeleitet. Das Teilaufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse“, soll dabei parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Lohberg 1“ durchgeführt werden.

Begleitend zu diesen Maßnahmen hat die Stadt Kelheim eine Verfügbarkeit von Bauplätzen im Rahmen einer Erhebung der Innenentwicklungspotentiale bei 42 Eigentümern von Bauplätzen in Thaldorf abgefragt. Das Ergebnis ergab, dass von 42 Anfragen 14 Rückmeldungen an die Stadt Kelheim zurückgesandt wurden, wovon 13 keine Verkaufsbereitschaft meldeten und lediglich 1 Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen tauschbereit wäre. Es befinden sich somit keine für die Bürger und Bürgerinnen verfügbaren Bauplätze im Ortsteil Thaldorf. Aus diesem Grund ist die Stadt an der Entwicklung des vorliegenden Standortes angewiesen.

Zur Prüfung und Regelung der Belange des Immissionsschutzes, wird begleitend zum Änderungsverfahren eine Beurteilung der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes erarbeitet. Dieses regelt die Verträglichkeit der baulichen Nutzungen in Bezug auf die bestehenden und zu erwartenden Lärmimmissionen. Das Gutachten wird gleichzeitig Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ erfolgt dabei gemäß den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren abgewickelt. Die Entwicklung des Gebietes erfolgt dabei aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim im Rahmen der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet das am östlichen Ortsausgang von Thaldorf in Richtung Unterwendling nördlich der Hauptstraße liegt, umfasst die Grundstücke Flurnummer 727 sowie Flurnummer 114 Teilfläche der Gemarkung Thaldorf mit einer Gesamtfläche von ca. 7.600 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 727 der Gemarkung Thaldorf;

Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 727 der Gemarkung Thaldorf;
Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 114 der Gemarkung Thaldorf;
Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 727 der Gemarkung Thaldorf

Die Planung wurde dem Bauausschuss von Stadtplaner Fritz Bauer von der Firma KomPlan ausführlich vorgestellt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Ingenieurbüro KomPlan, Landshut erarbeiteten Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ i. d. F. vom 15.05.2023 einschließlich Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 15.05.2023.

Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 89 "An der Bündelgasse - Teilaufhebung"; Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs 1 BauGB
	Beschluss-Nr. 138
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 13.12.2021 (Beschluss Nr. 427) beschlossen, einen Teilaufhebungsbebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse – Teilaufhebung“ aufzustellen.

Durch den Teilaufhebungsbeschluss sollen folgende planerischen Vorgaben und Ziele erreicht werden.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat mit Beschluss Nr. 427 vom 13.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse“ mittels eines Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse – Teilaufhebung“ in einem Teilbereich aufzuheben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse“ soll in einem Teilbereich durch den Teilaufhebungsbebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse – Teilaufhebung“ aufgehoben werden, da die Flächen seit Jahrzehnten von den Grundstückseigentümern nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden und somit weitere Baugebietsausweisungen im Ortsteil Thaldorf für die Zukunft verhindern.

Diese Flächen, die tatsächlich für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen, werden aber als fiktiv vorhandenes Bauland der Stadt Kelheim bei jeder weiteren Baulandausweisung als vorhandenes Bauland entgegengerechnet und blockieren die Ausweisung neuer Baugebiete.

Die Stadt Kelheim hat jedoch jetzt die Möglichkeit bekommen, eine Grundstücksfläche zu erwerben, auf der ein neues Baugebiet für eine Einzelhausbebauung ausgewiesen werden soll. Die Baugrundstücke sollen dann Bauwilligen mit einer Bauverpflichtung kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Um dieses Baugebiet in Übereinstimmung mit der Regierung von Niederbayern einvernehmlich ausweisen zu können, ist es notwendig den Bebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse“ in einem Teilbereich aufzuheben. Parallel ist der Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim mittels eines Deckblattes zu berichtigen.

Der Aufhebungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet das am westlichen Ortseingang von Thaldorf südlich der Hauptstraße in Thaldorf liegt umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 101, Fl.Nr. 102 Teilfläche, Fl.Nr. 102/6, Fl.Nr. 102/7, Fl.Nr. 102/8, Fl.Nr. 102/9, Fl.Nr. 103, Fl.Nr. 105 Teilfläche, Fl.Nr. 106 Teilfläche, Fl.Nr. 107, Fl.Nr. 110, Fl.Nr. Fl.Nr. 110/1, und Fl.Nr. 110/3 der Gemarkung Thaldorf mit einer Gesamtfläche von ca.31.500 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 110, 110/1 und 110/3, der Gemarkung Thaldorf;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 110, 106, 105, 103, und 101 der Gemarkung Thaldorf;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 101 der Gemarkung Thaldorf;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 101, 107, 110 und 110/3 der Gemarkung Thaldorf.

Die Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse – Teilaufhebung“ ist im Regelverfahren mit entsprechender Umweltprüfung abzuwickeln.

Die Planung wurde dem Bauausschuss von Fachbereich Planen und Bauen vorgestellt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Stadt- und Landschaftsplanungsbüro Neidl + Neidl, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg erarbeiteten Vorentwurf des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse - Teilaufhebung“ i. d. F. vom 15.05.2023 einschließlich Begründung inklusive Umweltprüfung i. d. F. vom 15.05.2023 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

**TOP 11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 37 (Thaldorf-Bündelgasse-
Teilaufhebung);
Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 139

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse“ soll in einem Teilbereich aufgehoben werden. Der Teilbereich der aufgehoben werden soll, umfasst im überwiegenden Bereich die seit Jahrzehnten un bebauten Flächen. Diese Flächen werden seit Jahrzehnten von den Grundstückseigentümern nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt. Eine schriftliche Anfrage der Stadt Kelheim im Mai 2021 bei den Grundstückseigentümern über eine Verkaufsbereitschaft als Bauland, ergab so gut wie keine Resonanz. Die Stadt Kelheim erhielt von den angefragten Grundstückseigentümern lediglich 2 negative Rückmeldungen. 3 Grundstückseigentümer gaben gar keine Rückmeldung ab. Deshalb muss davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke auch zukünftig nicht als Bauland zur Verfügung stehen. Diese Flächen, die tatsächlich für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen, werden aber als fiktiv vorhandenes Bauland der Stadt Kelheim von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, bei jeder weiteren Baulandausweisung als vorhandenes Bauland entgegengerechnet und blockieren die Ausweisung neuer Baugebiete.

Die Stadt Kelheim hat jedoch jetzt die Möglichkeit bekommen, eine Grundstücksfläche zu erwerben, auf der ein neues Baugebiet für eine Einzelhausbebauung ausgewiesen werden soll. Die Baugrundstücke sollen dann Bauwilligen mit einer Bauverpflichtung kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Um dieses Baugebiet in Übereinstimmung mit der Regierung von Niederbayern einvernehmlich ausweisen zu können, ist es notwendig den Bebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse“ in einem Teilbereich aufzuheben und die Baurechte zurückzunehmen. Parallel ist der Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim mittels eines Deckblattes zu berichtigen.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von Flächen für ein allgemeines Wohngebiet in Flächen für die Landwirtschaft geändert werden. Durch die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Planung neuen Wohnraumes an anderen Stellen in Thaldorf geschaffen werden. Die Fortschreibung erfolgt mittels Deckblatt Nr. 37 (Thaldorf – Bündelgasse – Teilaufhebung).

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat hierzu mit Beschluss Nr. 217 vom 20.12.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderungsverfahren begonnen.

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 37 (Thaldorf-Bündelgasse-Teilaufhebung) werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen in einem Teilbereich des Ortsteiles Thaldorf (Bereich des Baugebietes Bündelgasse) geändert werden. Da mehrere Flächen im Bebauungsplangebiet Nr. 89 „An der Bündelgasse“ seit Jahrzehnten von den Grundstückseigentümern nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden und somit weitere Baugebietsausweisungen im Ortsteil Thaldorf verhindern soll der Bebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse“ in einem Teilbereich aufgehoben werden.

Die Stadt Kelheim hat jetzt die Möglichkeit bekommen, eine Grundstücksfläche zu erwerben, auf der ein neues Baugebiet für eine Einzelhausbebauung ausgewiesen werden soll. Die Baugrundstücke sollen dann Bauwilligen mit einer Bauverpflichtung kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Um dieses Baugebiet in Übereinstimmung mit der Regierung von Niederbayern einvernehmlich ausweisen zu können, ist es notwendig den Bebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse“ in einem Teilbereich aufzuheben. Parallel ist der Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim mittels eines Deckblattes zu berichtigen und die als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellten Flächen zurückzunehmen. Die Rücknahme und Änderung in eine Fläche für die Landwirtschaft erfolgt mittels Deckblatt Nr. 37 zum Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim.

Die Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse-Teilaufhebung“ erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Aufhebungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet das am westlichen Ortseingang von Thaldorf südlich der Hauptstraße in Thaldorf liegt umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 101, Fl.Nr. 102 Teilfläche, Fl.Nr. 102/6, Fl.Nr. 102/7, Fl.Nr. 102/8, Fl.Nr. 102/9, Fl.Nr. 103, Fl.Nr. 105 Teilfläche, Fl.Nr. 106 Teilfläche, Fl.Nr. 107, Fl.Nr. 110, Fl.Nr. 110/1, und Fl.Nr. 110/3 der Gemarkung Thaldorf mit einer Gesamtfläche von ca.31.500 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 110, 110/1 und 110/3, der Gemarkung Thaldorf;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 110, 106, 105, 103, und 101 der Gemarkung Thaldorf;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 101 der Gemarkung Thaldorf;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 101, 107, 110 und 110/3 der Gemarkung Thaldorf.

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss vom Fachbereich Planen und Bauen vorgestellt.

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

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Planungsbüro Neidl + Neidl, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg, erarbeiteten Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt Nr. 37 (Thaldorf-Bündelgasse-Teilaufhebung) i. d. F. vom 22.05.2023 einschließlich Begründung i. d. F. 22.05.2023 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpfahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB b) Satzungsbeschluss
	Überschrift
	<u>Überschrift</u> Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpfahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB
	Beschluss-Nr. 140
	<u>Kenntnisnahme:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 vom 12.04.2021 i. d. F. vom 13.02.2023 mit Begründung vom 12.04.2021 i. d. F. vom 13.02.2023 lag in der Zeit vom 09.03.2023 bis 03.04.2023 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim erneut zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die erneute öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-

West“, Deckblatt Nr.11 vom 12.04.2021 i. d. F. vom 13.02.2023 mit Begründung vom 12.04.2021 i. d. F. vom 13.02.2023 wurde mit Bekanntmachung vom 24.02.2023 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit Gelegenheit gegeben, sich erneut über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB).

Mit Schreiben vom 20.02.2023 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf II abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11, jeweils eine Ausfertigung der Begründung mit Anlagen und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 24.02.2023 übersandt.

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

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

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

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

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

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Bayerischer Bauernverband
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Bund Naturschutz-Kreisgruppe Kelheim
5. Deutsche Post AG
6. Telefonica Germany GmbH & OHG
7. Energienetze Südbayern GmbH
8. Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel
9. Handwerkskammer
10. Landesbund für Vogelschutz
11. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
12. Stadtwerke Kelheim
13. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH
14. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
15. Zweckverband zur Wasserversorgung Rottenburger Gruppe
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
17. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
20. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
21. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
22. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
23. Stadt Abensberg
24. Gemeinde Hausen
25. Markt Langquaid
26. Stadt Neustadt

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. Industrie- und Handelskammer
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
5. Landratsamt Kelheim – Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht – staatlich
7. Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsicht
8. Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Markt Bad Abbach
11. Gemeinde Ihrlerstein
12. Gemeinde Saal
13. Gemeinde Sinzing
14. Markt Painten
15. Stadt Riedenburg
16. Gemeinde Teugn

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
2. Landratsamt Kelheim – kommunales Abfallrecht
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
4. Wasserwirtschaftsamt Landshut
5. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Bayerisches Landesamt für Umwelt

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

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

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

**TOP 12.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
"Hohenpfahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und
§ 4 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 141

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 30.03.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Immissionsschutzes

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der Stellungnahme der Fachstelle ist zu diesem Belang nichts weiteres mehr veranlasst.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 12.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
"Hohenpfahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und
§ 4 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Kommunales Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 142

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 30.03.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Kommunales Abfallrecht zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des kommunalen Abfallrechts

Der in diesem Verfahren bereits erfolgten Stellungnahme ist nichts hinzuzufügen. Die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft wurden ausreichend berücksichtigt.

Zur Änderung der Anzahl der und Nummerierung der Bauparzellen ist anzumerken, dass sich die in der vorangegangenen Stellungnahme zitierten Parzellen, die durch Müllfahrzeuge nicht angefahren werden können, auf folgende Nummern ändert: 6-9, 14-18, 36-39. Entsprechende Müllsammelstellen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

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 ausreichend berücksichtigt wurden.

Bezüglich der für Müllfahrzeuge nicht direkt anfahrbaren Bauparzellen wurden Müllsammelstellen in ausreichender Anzahl eingeplant. Dies wird durch die Fachstelle so bestätigt. Aufgrund der Stellungnahme der Fachstelle ist zu diesem Belang nichts weiteres mehr veranlasst.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 12.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
"Hohenpfahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und
§ 4 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Städtebau**

Beschluss-Nr. 143

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 30.03.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, Einverständnis mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanänderung. Folgende Sachverhalte sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Zu den textlichen Festsetzungen:

Zu Nr. 1.1 „Urbanes Gebiet“:

Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltung. Auf Parzelle 23 wird davon abweichend beispielhaft als Nutzung „Verwaltung“ im Bauraum dargestellt. Dies widerspricht den Festsetzungen.

Zu Nr. 1.1 „Anteil von mindestens 40 % der zulässigen Geschossfläche“:

Worin liegt ein Gestaltungswille der Stadt, dass sich beim gewerblichen Anteil der Nutzung auf die zulässige Geschossfläche und nicht auf einen Anteil eines geplanten Baukörpers bezogen wird?

Bei Beibehaltung des Begriffes „zulässige Geschossfläche“ ist für den späteren Nachweis bei der Einhaltung der Festsetzung die Grundstücksfläche (GFZ) mit heranzuziehen.

Zu 2.2.1:

Tiefgaragen sind ausschließlich im „MU“ zulässig. Gibt es innerhalb des Planbereichs noch andere Gebietskategorien?

Zu 2.2.3 „Gebäude“:

Für das „MU 2“ werden maximal zwei Vollgeschosse für zulässig erklärt. Daneben ist ein Dachgeschossausbau für einzelne Räume zulässig. Diese Festsetzung ist unbestimmt (einzelne Räume) und dem entsprechend zu konkretisieren. Was sind einzelne Räume und warum sollte jemand nicht das gesamte Dachgeschoss ausbauen?

Zu Nr. 8.3 „Regenerative Energien“:

Die Forderung nach Solar- oder Photovoltaikmodulen ist nicht auf Gebäude zu beziehen. Garagen und Carports sind ebenfalls Gebäude. Für Garagen und Carports jedoch Dachbegrünungen vorgeschrieben.

Zur planlichen Darstellung:

Auf der Parzelle 2 ist innerhalb eines Bauraumes zwingend eine dreigeschossige (Familienzentrum) und eine eingeschossige (Kindergartenbebauung) zulässig. Eine klare Abgrenzung der Bauräume ist nachzutragen.

In letzter Zeit kommen vermehrt einzelne Wärmepumpen für die Wärmeversorgung der Gebäude zum Einsatz. Aufgrund der Lärmemission einzelner Luftwärmepumpen ist in verdichteten Gebieten mit Nachbarproblemen zu rechnen. Über die Festsetzung geeigneter Standorte für Wärmepumpen bzw. die Anordnung von Wärmepumpen innerhalb von Gebäuden ist im weiteren Verfahren zu diskutieren.

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 grundsätzlich mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis besteht, aber die genannten Sachverhalte noch berücksichtigt werden sollten.

Zu Nr. 1.1 „Urbanes Gebiet“:

Die Anlagen für Verwaltungen werden aus der Auflistung der unzulässigen Nutzungen unter der Festsetzung 1.1 im Bebauungsplan entnommen.

Zu Nr. 1.1 „Anteil von mindestens 40 % der zulässigen Geschossfläche“:

Die Stadt Kelheim hält an der Festsetzung fest, dass mindestens 40 % der zulässigen Geschossfläche für die gewerbliche Nutzung bereitzustellen sind.

Die Stadt Kelheim zeigt Ihren Gestaltungswillen hier in der Weitsicht einer planenden Kommune auf, dass bei der Erstellung eines Angebotsbebauungsplanes den zukünftigen Investoren nicht zu enge Maßstäbe vorgegeben werden.

Eine konkrete Definition zu treffen, in welchem Bereich eines Baukörpers gewerbliche Nutzung zu erfolgen haben, erscheint für die Stadt Kelheim weder sinnvoll noch hält sie dies für erforderlich. Dies soll den künftigen Bauwerbern eine flexible Gestaltung ermöglichen. Zu strenge Vorgaben und Restriktionen schaffen hier in der Umsetzung nur unnötige Probleme. Aus diesem Grund wird dies städtebaulich keinesfalls für erforderlich erachtet.

Die Grundstücksfläche ist natürlich bei der zukünftigen Ermittlung der Geschossfläche heranzuziehen.

Zu 2.2.1: Zahl der Vollgeschoss für Zubehöranlagen

Die Formulierung bezüglich der Zulässigkeit von Tiefgaragen wird redaktionell auf MU 1 berichtigt.

Zu 2.2.3 Gebäude

Die Formulierung „für einzelne Räume“ wird redaktionell aus dem Text entnommen.

Ein Dachgeschossausbau ist somit grundsätzlich möglich. Die Regelung der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Wohneinheiten bleibt unverändert.

Zu 8.3 Regenerative Energien:

Das Wort „Gebäude“ wird entnommen und redaktionell durch das Wort „Hauptgebäude“ ersetzt.

Zur planlichen Darstellung:

Auf Parzelle 2 wird der Bauraum für den westlichen Anteil einer 3-geschossigen Bebauung durch die Aufnahme einer ergänzenden Trennlinie gekennzeichnet.

Zusätzliche Festsetzungen für Bauräume von Standorten für Wärmepumpen werden in der Planung hingegen nicht aufgenommen. Bereits hier auf Ebene eines bauplanungsrechtlichen Verfahrens verbindliche Vorgaben zu treffen, erscheint

überzogen und kaum in der Praxis umsetzbar, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine detaillierten Kenntnisse über die zukünftigen Gebäudeplanungen vorliegen. Aus diesem Grund nimmt die Stadt von dieser Forderung Abstand.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 12.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
"Hohenpfahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und
§ 4 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut**

Beschluss-Nr. 144

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 30.03.2023 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zum 2. Entwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach / Zisternen

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

2. Schutz vor wild abfließendem Wasser

Laut Begründung zum Bebauungsplan ist als vorübergehende Schutzmaßnahme vor evtl. zufließendem Oberflächenwasser ein Graben entlang der Südseite des Planungsbereichs vorgesehen. Die Planung sieht eine Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers in den Regenwasserkanal vor, der aber später in den Mischwasserkanal mündet. Mit einer Einleitung in den Mischwasserkanal sind wir aus fachlicher Sicht nicht einverstanden. Nach unserer Einschätzung ist eine solche Einleitung auch aus wasserrechtlicher Sicht nicht zulässig.

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

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Zu 1. Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach / Zisternen

Die Anmerkungen der Fachbehörde hierzu nimmt die Stadt erneut zur Kenntnis.

Die Stadt weist nochmals ausdrücklich darauf hin, dass sich die Kommune im vorliegenden Planverfahren bereits im Vorfeld intensiv mit dem Thema befasst und auseinandergesetzt hat mit dem Ergebnis, dass entsprechende Beiträge in dieser Hinsicht bereits beinhaltet sind und zusätzlich zur Klimaanpassung folgendes in der Planung verankert wurde:

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

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

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

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

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

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

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

Zu 2. Schutz vor wild abfließendem Wasser

In Ergänzung zu den bereits getroffenen Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung wird hierzu nochmals angemerkt, dass am Standort und in dessen Umfeld ausschließlich eine Mischwasserkanalisation vorliegt und kein Gewässer als Vorfluter zur Verfügung steht. Somit scheiden die alternativen Anforderungen der Fachbehörde entsprechend aus.

Auf das Entwässerungskonzept des AZV wird ebenfalls nochmals ausdrücklich verwiesen.

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

Entsprechend den gesetzlichen Grundlagen des Wasserhaushaltsgesetzes können Kommunen dann auf eine Entwässerung in die Mischwasserkanalisation zurückgreifen, wenn aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine alternative Entwässerung nicht umsetzbar ist. Darauf möchte die Stadt Kelheim nochmals ausdrücklich verweisen.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 12.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
"Hohenpfahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und
§ 4 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern**

Beschluss-Nr. 145

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 10.03.2023 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Bauungsplanes „Hohenpfahl-West“ mit Deckblatt Nr. 11, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung zu schaffen. Geplant sind Entwicklungen mit einer Durchmischung aus Wohnung in Form von Doppel-, Reihen- und Einzelhäusern und nichtstörendem Gewerbe. Außerdem soll ein Kindergarten mit Kinderkrippe entstehen und die Möglichkeit für weiteren sozial nutzbaren Wohnraum in Form von altersgerechtem, barrierefreiem Wohnen sowie Mehrgenerationswohnen geschaffen werden. Hierzu hat die Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 15.06.2021 sowie vom 17.08.2022 Stellung genommen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des

Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021.
Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

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

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

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

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12.7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpfahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH
	Beschluss-Nr. 146
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 07.03.2023 wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 07.03.2023 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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

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

Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

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

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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

Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH wird die zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg verwendet:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Die Information, dass es erforderlich ist, dass sich die anderen Versorger zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen, wird an die zuständigen Stellen weitergeleitet. Die Kontaktaufnahme erfolgt dann auf die nachfolgende E-Mail-Adresse.
telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 "Hohenpfahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
Beschluss-Nr. 147
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 28.03.2023 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ durch Deckblatt Nr. 11 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 07.03.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

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

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

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Dem Hinweis der Fachstelle, dass der Untergrund des Gebietes vermutlich aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden, sowie des Bestehens eines Restrisikos für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume, wurde bereits durch die Aufnahme eines textlichen Hinweises, der bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgegeben wurde, unter Ziffer 2 „Baugrund-Untergrundverhältnisse“ in den Bebauungsplan sowie in die Begründung unter 14.2-Geländebeziehungen/Topographie/Geogefahren Rechnung getragen:

Aufgrund der aktuellen Stellungnahme ist dieser Hinweis im Bebauungsplan sowie in der Begründung noch einmal geringfügig redaktionell anzupassen.

Anstelle „Herrn Dr. Stefan Glaser (Referat 102, Tel. 0821/9071-1390)“ wird „Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102)“ aufgenommen.

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

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 12.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10
"Hohenpfahl-West" durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Satzungsbeschluss**

Beschluss-Nr. 148

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 02.09.2019 mit Beschluss Nr. 250 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11, 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. 10 „Hohenpfahl-West“ mit Deckblatt Nr. 11 zu ändern am 11.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11, in der Fassung vom 12.04.2021 nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 12.04.2021, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 12.04.2021 mit Beschluss Nr. 166 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. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11, nebst Begründung und Anlagen erfolgte in der Zeit von 26.05.2021 bis einschließlich 29.06.2021. Mit Bekanntmachung vom 07.05.2021 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 03.05.2021 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 13.06.2022 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. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11, in der Fassung vom 13.06.2022 nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 13.06.2022 vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 13.06.2022 mit Beschluss Nr. 121 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. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11, nebst Begründung und Anlagen erfolgte in der Zeit von 16.08.2022 bis einschließlich 22.09.2022.

Mit Bekanntmachung vom 05.08.2022 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 02.08.2022 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 13.02.2023 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.

Nach einer nochmalig notwendigen Überarbeitung des Entwurfes wurde der Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr. 11, in der Fassung vom 13.02.2023 nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 13.02.2023 vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 13.02.2023 mit Beschluss Nr. 59 für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB gebilligt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes II des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“, Deckblatt Nr. 11, nebst Begründung und Anlagen erfolgte in der Zeit von 09.03.2023 bis einschließlich 03.04.2023.

Mit Bekanntmachung vom 24.02.2023 wurden Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 20.02.2023 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 15.05.2023 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB) und die Anregungen der Bürger (Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

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

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. 10

„Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11, nebst Begründung und Anlagen vom 15.05.2023 als

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11, 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 15.05.2023.

§ 2

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11, nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 15.05.2023 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier ging zum nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung über.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier um 17:55 Uhr die 7. Sitzung des Bauausschusses.

Diermeier
Zweiter BGM/Stadtrat

Schnell
Protokollführung