

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 8. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 19.06.2023
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:52 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	Abwesend bei Beschluss-Nr. 170
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus Leiter Bauverwaltung

Verwaltung

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

Stadträte (Gäste)

Birkl, Ludwig Stadtrat

Ortssprecher (Gäste)

Karl, Michael Ortssprecher Kapfelberg
Zirkl, Silvia Ortssprecherin Staubing

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Entschuldigt
Schweiger, Stephan	Stadtrat	Vertretung für Herrn Claus Hackelsperger -Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

-
- 1** Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung eines bestehenden Balkons auf der Südseite des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 668/6 der Gemarkung Kelheimwinzer (Geierstraße)
- Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung
-
- 2** Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau und Aufstockung sowie Dachgeschossausbau des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 27 der Gemarkung Staubing (Ortsring)
- Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung
-
- 3** Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 571/3 der Gemarkung Thaldorf (Dorfstraße)
- Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung
-
- 4** Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1107/2 der Gemarkung Kapfelberg (Schulterisdorf)
- Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung
-
- 5** Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines 2-gruppigen Naturkindergartens aus 2 Bauwagen mit Terrassen und einem Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 573 der Gemarkung Kapfelberg (Flur Reiwiesen)
- Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung
-
- 6** Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in ein Dienstleistungsunternehmen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 29 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsplatz)
- Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung
-
- 7** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 "Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
- Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Überschrift
-
- 7.1** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 "Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

7.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Immissionsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

7.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
kommunales Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

7.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim,
Gesundheitsabteilung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

7.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

7.6	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 "Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt</p>	Entscheidung
7.7	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 "Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH</p>	Entscheidung
7.8	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 "Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB</p>	Entscheidung
8	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB</p>	Überschrift
8.1	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB</p>	Kenntnisnahme
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		

8.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach
§ 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Immissionsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

8.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach
§ 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
kommunales Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

8.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach
§ 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Bauplanungsrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

8.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach
§ 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Städtebau

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

8.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach
§ 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Naturschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

8.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach
§ 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Staatliches Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

8.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach
§ 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

8.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach
§ 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

8.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach
§ 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung
im Raume Kelheim

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

8.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach
§ 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

8.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach
§ 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

8.13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach
§ 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme der Vodafone GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

8.14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach
§ 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

9 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);
Widmung der neu hergestellten Erschließungsstraße "Andreas-
Aman-Straße" im Bebauungsplangebiet Nr.2 "Kelheim-
Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 4 als
Ortstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1
BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3
BayStrWG

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

10 -ABGESETZT- Sanierung städtische Liegenschaft Lederergasse
2;
Entscheidung über weitere Planung

Planen und Bauen 3.1 Bautechnik
z. GO

Abgesetz n. Antr.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 18.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 8. Sitzung des Bauausschusses.

Die gestellten Fragen, sowie die Antworten hierzu sind in der Anlage nach der Niederschrift ersichtlich.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 18.02 Uhr die 8. 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.

Ausschussmitglied Rank stellte sogleich einen Antrag zur Geschäftsordnung auf Absetzung des Tagesordnungspunktes Öffentlich 10 von der Tagesordnung. Er begründete dies damit, dass eine Behandlung des Tagesordnungspunktes im Bauausschuss nicht zielführend ist, da es noch keine Grundsatzentscheidung des Stadtrates gibt, ob überhaupt ein Museumsdepot gebaut werden soll. Dies müsse vorab vom Stadtrat diskutiert und beschlossen werden.

Nach kurzer Diskussion des Sachverhaltes ließ Erster Bürgermeister Schweiger über den Antrag zur Geschäftsordnung abstimmen. Der Bauausschuss stimmte mit 5:3 Stimmen für den Antrag zur Geschäftsordnung auf Absetzung des Tagesordnungspunktes von der Tagesordnung. Der Tagesordnungspunkt wurde somit abgesetzt.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Erster Bürgermeister Christian Schweiger lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 15.05.2023 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 8:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1 Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung eines bestehenden Balkons auf der Südseite des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 668/6 der Gemarkung Kelheimwinzer (Geierstraße)

Beschluss-Nr. 152

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung eines bestehenden Balkons auf der Südseite des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 668/6 der Gemarkung Kelheimwinzer (Geierstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstrasse“ vom 24.06.1993 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB und im Bereich des in der Aufstellung befindlichen BBPs Nr. 81 „Geier - Eulenstrasse – Überarbeitung“.

Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Baufenster**
die geplante Balkonvergrößerung samt Außentreppe liegt außerhalb des Baufensters des BBPs Nr. 81 „Geier – Eulenstrasse“;

Das geplante Bauvorhaben entspricht jedoch dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 81 „Geier – Eulenstrasse - Überarbeitung“.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des aktuell gültigen 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.

Das Bauvorhaben entspricht dem in Aufstellung befindlichen BBP Nr. 81 Geier – Eulenstrasse - Überarbeitung“.

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. Nrn. 668/4 und 1153/3 der Gemarkung Kelheimwinzer (Geierstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau und Aufstockung sowie Dachgeschossausbau des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 27 der Gemarkung Staubing (Ortsring)

Beschluss-Nr. 153

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau und Aufstockung sowie Dachgeschossausbau des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 27 der Gemarkung Staubing (Ortsring) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

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

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet (MD) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 134 (Am Krautgarten), Fl. Nr. 4 (Ortsring), Fl. Nr. 25 und Fl. Nr. 23 (Kindergarten) der Gemarkung Staubing an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 571/3 der Gemarkung Thaldorf (Dorfstraße)
Beschluss-Nr. 154	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 571/3 der Gemarkung Thaldorf (Dorfstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Unterwendling 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.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 g BayBO sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m verkehrsfrei. Die geplante Terrassenüberdachung weist eine bauliche Tiefe von max. 4 m auf und ist somit baugenehmigungspflichtig.

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 Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht, Grenzbebauung) 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. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet (MD) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 114/18 (Gehweg Dorfstraße) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1107/2 der Gemarkung Kapfelberg (Schulterdsdorf)

Beschluss-Nr. 155

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Tektur Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1107/2 der Gemarkung Kapfelberg (Schulterdsdorf) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Der Bauantrag wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 21.11.2022 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen hierfür durch den Bauausschuss des Stadtrates der Stadt Kelheim erteilt. Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben wurde am 30.12.2022 durch die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim erteilt.

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung wird das Niveau des geplanten Einfamilienhauses und der Garage um maximal ca. 1,20 m, ausgehend vom Urgelände, angehoben. Grund hierfür ist, dass die Bauherren erkannt haben, dass die FFOK des Wohnhauses und der Garage, bei der 1. Planung, unter dem Straßenniveau liegen würde und somit bei Starkregenfällen die Gefahr einer Überschwemmung des Erdgeschosses und der Garage bestehen würde. Aus diesem Grund haben Sie sich entschieden eine Tektur für das bereits genehmigte Bauvorhaben einzureichen. Mit der gegenständlichen Planung wird nun ca. das Höhenniveau der Erschließungsstraße aufgenommen.

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

Für den Ortsteil Schulterdsdorf liegt eine neue Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB vor.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

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

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das Einfamilienhaus 2 Stellplätze zu errichten. Mit dem geplanten Bau von einer Doppelgarage auf dem Grundstück können diese Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

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

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet (MD) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden. Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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 sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1108 der Gemarkung Kapfelberg (Schultertsdorf) 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 2-gruppigen Naturkindergartens aus 2 Bauwagen mit Terrassen und einem Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 573 der Gemarkung Kapfelberg (Flur Reiwiesen)

Beschluss-Nr. 156

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines 2-gruppigen Naturkindergartens aus 2 Bauwagen mit Terrassen und einem Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 573 der Gemarkung Kapfelberg (Flur „Reiwiesen“) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei den geplanten Neubauten handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn Ihrer Ausführung und Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Für die Errichtung des 2-gruppigen Naturkindergartens ist keine Erschließung hinsichtlich Wasser, Strom bzw. Abwasser notwendig. Die Einrichtung kann als autark betrachtet werden.

Die für das Bauvorhaben benötigten Stellplätze berechnen sich gem. der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim wie folgt:

Für jeweils 25 Kinder sind 2 Stellplätze nachzuweisen, bei max. 40 Kindern wären das 4 Stellplätze. Mit insgesamt 11 Stellplätzen werden vom Bauherrn ausreichend Stellplätze errichtet.

Durch Bauvorhaben werden keine öffentliche Belange beeinträchtigt und die verkehrliche Erschließung ist über die Fl. Nr. 558 der Gemarkung Kapfelberg (Scheitergrabenweg) gesichert.

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 sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handelt, keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden keine weitere Erschließung benötigt wird.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nrn. 558 (Scheitergrabenweg), 572 und 573/1 (Reiwiesen) der Gemarkung Kapfelberg an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in ein Dienstleistungsunternehmen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 29 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsplatz)

Beschluss-Nr. 157

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in ein Dienstleistungsunternehmen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 29 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsplatz) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim (Altstadt) im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem besonderen Wohngebiet nach § 4a BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

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

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

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

Der bisherige Stellplatzbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

Eine Apotheke (Gewerbe mit erheblichen Besucherverkehr) mit 95 m² Hauptnutzfläche benötigte 4 (3,8) ST bei 1 ST / 25 m² und eine Wohnung mit ca. 200 m² Wohnfläche hatte einen Stellplatzbedarf von 2 ST.

Das heißt bis jetzt hatte die Immobilie einen Stellplatzbedarf von 6 Stellplätzen.

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

Büro- und Verwaltungsräume benötigen 1 ST / 35 m² Hauptnutzfläche. Bei 103 m² Hauptnutzfläche ($103 \text{ m}^2 : 35 = 2,9$) löst die Nutzungsänderung einen Stellplatzbedarf von 3 Stellplätzen aus.

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

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

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

Beschluss:

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/12 (Ludwigsplatz) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 "Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
	Überschrift
	<u>Überschrift</u> Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 7.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 158

Kenntnisnahme:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“ vom 16.05.2022 i. d. F. vom 13.06.2022 mit Begründung vom 16.05.2022 i. d. F. vom 13.06.2022 lag in der Zeit vom 17.11.2022 bis 09.01.2023 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“ vom 16.05.2022 i. d. F. vom 13.06.2022 mit Begründung vom 16.05.2022 i. d. F. vom 13.06.2022 wurde mit Bekanntmachungen vom 04.11.2022 und vom 18.11.2022 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit Gelegenheit gegeben, sich möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Mit Schreiben vom 28.10.2022 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 1 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Auslegungsfrist eine Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“ jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier -Eulenstraße - Überarbeitung“ erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13 a BauGB jedoch aber nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim wird gegebenenfalls nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

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

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

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

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Energienetze Südbayern GmbH
5. Landesbund für Vogelschutz
6. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht

8. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
10. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
11. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
12. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
13. Stadt Abensberg
14. Gemeinde Hausen
15. Markt Langquaid

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Bayernwerk Netz GmbH
3. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht – staatlich
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
10. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
11. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
12. Stadt Kelheim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
13. Stadtwerke Kelheim
14. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
15. Markt Bad Abbach
16. Gemeinde Ihrlerstein
17. Stadt Neustadt
18. Gemeinde Saal
19. Gemeinde Sinzing
20. Markt Painten
21. Stadt Riedenburg
22. Gemeinde Teugn
23. Markt Schierling

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal
4. Wasserwirtschaftsamt Landshut
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Deutsche Telekom Technik GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit hat ein Bürger Planeinsicht genommen. Anregungen wurden von keinem Bürger eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

**TOP 7.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 159

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.12.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt Kelheim plant mit dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung die Überarbeitung des Bebauungsplanes „Geier-Eulenstraße“ und will im Rahmen dessen drei bisher nicht mit Wohnbebauung bebaubare Parzellen zu dem Allgemeinen Wohngebiet hinzufügen.

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar nördlich des Rennwegs und im Westen von den Grundstücken an der Häherstraße und Fasanenstraße sowie im Osten von den Grundstücken, die an die Straße Auf dem Sand angrenzen, gerahmt.

Die hinzukommenden Parzellen (1, 17 und 18) liegen direkt nördlich des Rennweges und schräg gegenüber dem Gewerbegebiet „Kanal-Rennweg“.

Da für die möglichen immissionsschutzrechtlich relevanten Immissionen Lärm, Erschütterungen und Staub bereits nähergelegene Immissionsorte auf den Flurstücken 1151/18 und 1151/19 existieren, die bei der Kontingentierung des Gewerbegebietes berücksichtigt worden sind, ist nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch das bestehende Gewerbegebiet auf die neuentstehenden Parzellen zu rechnen, sodass auch die bestehenden Betriebe nicht in ihrem genehmigten Umfang durch die Planung beeinträchtigt werden.

Da gemäß dem Flächennutzungsplan langfristig eine Erweiterung der Gewerbegebiete entlang der Südseite des Rennweges im Raume steht, wäre es empfehlenswert zu prüfen, ob nicht zur Wahrung des Trennungsgebotes auf den geplanten Parzellen ein Mischgebiet angebracht wäre.

Prinzipiell spricht jedoch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nichts gegen die geplante Änderung 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 aus immissionsschutzrechtlicher Sicht prinzipiell keine Einwände gegen die geplante Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erhoben werden. Mit schädlichen Umwelteinwirkungen auf die hinzukommenden Flächen durch das angrenzende Gewerbegebiet, sowie eine Beeinträchtigung der bestehenden Gewerbebetriebe durch die neuentstehenden Parzellen, ist gemäß der Stellungnahme der Fachstelle nicht zu rechnen.

Eine Nutzungsänderung für den betreffenden Teilbereich in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO kann gleichzeitig nicht zu tragen kommen. Die Stadt Kelheim sieht hier keine zwingende Veranlassung eine WA-Nutzung aufzugeben, zumal diesbezüglich die betreffenden Flächen höhere Lärmwerte zu dulden hätten. Dies stellt für die Stadt keine Option in Bezug auf die Wahrung der Bestandssituation dar und wird deshalb angelehnt.

Somit sind im Hinblick der Belange des Immissionsschutzes keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 7.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
kommunales Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 160

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.12.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des kommunalen Abfallrechts

Für den Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen:

Die Mindestbreite bei Begegnungsstraße nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu weisen wir auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hin. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendelanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf die Mindestbreite der Straßen, die Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann grundsätzlich nur abgeholt werden, wenn:

1. Die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
2. Die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
3. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
4. Die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.
5. Bei Straßenengstellen im Bereich von Abbiegungen oder Kreuzungen ist der Fahrtbereich inkl. Überhang von Müllfahrzeugen gegenüber z. B. parkenden KFZ sicherzustellen.
6. Der Wendekreisradius von Müllfahrzeugen mit mindestens 4-Achsen mit Überhang und Schüttung nach den genannten Vorschriften berücksichtigt ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wendeanlagen durch parkende KFZ behindert werden können und somit nicht anfahrbar werden.
7. Straßenbegleitgrün und der Baumbestand grundsätzlich die Befahrbarkeit von Straßen für Müllfahrzeuge nicht beeinträchtigt.
8. Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Weiterhin sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Die Fläche der

Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse und die Dimensionierung von Straßen, Wendeanlagen und Zuwege; Insbesondere werden grundsätzlich Privatstraße ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

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 bringt in Ihrer Stellungnahme umfangreiche Hinweise zur kommunalen Abfallbeseitigung vor. Diese werden von der Stadt Kelheim zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Stadt Kelheim weist jedoch in diesem Zusammenhang die Fachstelle darauf hin, dass es sich bei allen Straßen in dem gesamten Bebauungsplangebiet um bestehende Erschließungsanlagen handelt und keine Neuanlage von Straßen geplant ist. Die Entsorgung des Abfalles läuft seit Jahren, nach Erkenntnissen der Stadt Kelheim auch problemlos auf den Bestandsstraßen ab.

In Bezug auf die Hinweise Nr. 1 bis Nr. 8 der Fachstelle ist ergänzend auszuführen, dass es sich hierbei um eine seit ca. zwei Jahrzehnten gewachsene Bestandsituation von Wohn- und Erschließungsstraßen handelt, bei der der Stadt Kelheim keinerlei Probleme oder Beschwerden von Anwohnern oder Ver- und Entsorgungsbetrieben (z. B. Müllabfuhr) bekannt sind. Es ist auch von der Stadt Kelheim nicht geplant, die bestehende Situation zu ändern. Unabhängig davon wird die Stadt Kelheim die Bestandsituation weiter im Auge haben und im Falle von auftauchenden Behinderungen geeignete Maßnahmen (z. B. Parkverbote) ergreifen.

Bezüglich der Stellungnahme der Fachstelle ist somit im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens nichts Weiteres durch die Stadt Kelheim veranlasst.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 7.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Gesundheitsabteilung**

Beschluss-Nr. 161

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.12.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Gesundheitsabteilung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange der Gesundheitsabteilung

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen unter Beachtung der unten angeführten Auflagen, keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.

1. Trinkwasserversorgung:

Das Planungsgebiet ist bereist erschlossen und wird durch die Stadtwerke Kelheim mit Trinkwasser versorgt.

2. Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischwasserkanalisation und gilt als gesichert;

3. Altlasten:

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich Flächen, die erheblich mit umweltbelasteten Stoffen belastet sind.

3.1 Jegliche Arbeiten sind so auszuführen, dass eine Gefährdung für den Menschen nicht zu besorgen ist.

3.2 Bebauung oder Nutzungsänderungen sind mit dem Landratsamt Kelheim – Abfallrecht – und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

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 tatsächlichen Einwände gegen die Planung bestehen, sofern die genannten Punkte Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Altlasten beachtet werden.

Zu Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung im Planungsgebiet ist wie von der Fachstelle ausgeführt durch die Stadtwerke Kelheim gesichert.

Zu Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung im Planungsgebiet ist wie von der Fachstelle ausgeführt durch die bestehende Mischwasserkanalisation gesichert.

Zu Altlasten:

Die Feststellung der Fachstelle, dass sich innerhalb des Planungsbereiches Flächen befinden, die erheblich mit umweltbelasteten Stoffen belastet sind, ist richtig.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden auch das Landratsamt Kelheim, Abteilung Bodenschutzrecht, Wasserrecht, staatliches Abfallrecht und das Wasserwirtschaftsamt Landshut beteiligt. Von der Fachstelle Bodenschutzrecht, Wasserrecht, staatliches Abfallrecht wurde in ihrer Stellungnahme bestätigt, dass die Belange des staatlichen Abfallrechts und des Bodenschutzrechts nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend berücksichtigt wurden. Die vom Wasserwirtschaftsamt getroffenen Aussagen werden in einer eigenen Stellungnahme ausführlich gewürdigt.

Zu dem Belang der Fachstelle und den genannten Hinweisen ist somit nichts Weiteres mehr abzuarbeiten.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 7.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 "Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 162</p> <p><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0</p>

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.12.2022 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Festsetzungen unter Nr. 7 zur Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb von Altlastenflächen sind widersprüchlich (Versickerung unzulässig – Abstimmung notwendig ob zulässig). Wir empfehlen folgende Formulierung:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Altlastenflächen bedarf die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (z. B. von Dach- oder Hofflächen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine erlaubnisfreie

Versickerung nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist innerhalb von Altlastenflächen nicht möglich. Bei geplanter Errichtung von Versickerungsanlagen innerhalb der gekennzeichneten Altlastenflächen wird eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut dringend empfohlen“

Im Hinweis Nr. 8 sollte der letzte Satz gestrichen und folgende Formulierung nach dem Hinweis auf die NWFReiV mit TRENKW ergänzt werden:

„Achtung: Innerhalb von Altlastenflächen ist die NWFReiV nicht anwendbar! Hier ist die textliche Festsetzung Nr. 7 zu beachten.

2. Lage im Risikogebiet HQextrem der Donau

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von der Gefahrenkarte HQextrem umfasst werden, abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG).

Aufgrund der niedrigen Wassertiefe von bis zu ca. 0,5 m ist eine hochwasserangepasste Bauweise leicht umsetzbar. Wir empfehlen daher nachfolgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c. BauGB, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses wird bei Neuerrichtung von Gebäuden auf einer Kote von mindestens 344,7 m ü NN festgesetzt. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“

„Die Gebäudetechnik, insbesondere Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.“

Ergänzung der Hinweise zum Plan:

„Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu ca. 0,5 Metern auftreten.“

„Eine über die Festsetzungen dieses Plans hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“

Änderung der Hinweise zum Plan:

Streichung des letzten Satzes im ersten Absatz („Die Darstellung des HQextrem dient in erster Linie der Information.“); vgl. Anforderungen des § 78 WHG

3. Grundwasser- und Bodenschutz

3.1 Bodenversiegelung

Wir empfehlen eine Ergänzung der Festsetzung Nr. 10:

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflastersteine mit mindestens 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

3.2 Alternative Energien

In der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 steht: „Die Abteufung von Erdwärmesonden wird laut Wasserwirtschaftsamt Landshut nicht befürwortet. Sollte ein Bauherr trotzdem die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden wollen, so sind die Grabungsarbeiten vorher mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut... abzusprechen.“

Wir bitten um Ersatz durch folgende Formulierung:

„Der Geltungsbereich liegt im Karstgebiet. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden ist hier nicht zulässig (siehe Leitfaden „Erdwärmesonden in Bayern“). Grundwasserwärmepumpen oder Erdwärmekollektoren sind ggf. nach Einzelfallprüfung möglich. Eine Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut vor Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigung wird empfohlen.“

4. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind uns Altlastenflächen bekannt, deren Umgriff sich mit der Kennzeichnung im Bebauungsplan deckt.

Altlasten stehen unter Umständen in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind grundsätzlich das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade abzuschätzen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen.

Die Altlastenthematik wird in der Begründung aufgegriffen und der Bebauungsplan enthält unter Nr. 11 Hinweise zur Altlastenthematik.

Laut Abschnitt 3 der Begründung kommt nach Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim eine Bebauung der Parzellen 17 und 18 innerhalb der Altlastenflächen und Auflagen in Betracht:

„Die Auflagen, den Bodenaustausch und entsprechend weitere Maßnahmen betreffend werden im Weiteren im Bebauungsplan... verankert, um die Grundlage für die Umsetzung einer Bebauung auf den beiden vorgenannten Parzellen zu schaffen.“

Entsprechende Auflagen/Festsetzungen konnten wir allerdings nicht ausmachen. Sie sind ggf. in Abstimmung mit dem LRA Kelheim zu ergänzen.

Ferner wird in der Begründung lediglich auf die Altlastenfläche KEH 4.29 eingegangen, nicht jedoch auf die Altlastenfläche KEH 4.6. Die Begründung und der Bebauungsplan sind ggf. in Abstimmung mit dem LRA Kelheim zu ergänzen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

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

Zu 1. Niederschlagswasserentsorgung:

Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird auf Vorschlag der Fachstelle wie folgt neu gefasst.

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Altlastenflächen bedarf die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (z. B. von Dach- oder Hofflächen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine erlaubnisfreie Versickerung nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist innerhalb von Altlastenflächen nicht möglich. Bei geplanter Errichtung von Versickerungsanlagen innerhalb der gekennzeichneten Altlastenflächen wird eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut dringend empfohlen.“

Der Hinweis Nr. 8 wird wie folgt geändert:

Es wird der letzte Satz gestrichen. Dafür wird folgende Formulierung, wie von der Fachstelle angeregt, aufgenommen:

Innerhalb von Altlastenflächen ist die NWFReiV nicht anwendbar! Hier ist die textliche Festsetzung Nr. 7 zu beachten.“

Zu 2. Lage im Risikogebiet HQextrem der Donau:

Folgende von der Fachstelle vorgeschlagene Formulierung wird als Festsetzung unter der Nummer 2.3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

„Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK-EG) ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf eine Höhenlage von mind. 344,70 m üNN zu legen. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhenlage wasserdicht zu errichten. Zudem sind Keller in wasserdichter Bauweise auftriebssicher zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.“

Folgende von der Fachstelle vorgeschlagenen Formulierungen werden in Bebauungsplan unter den textlichen Hinweisen Nr. 10 „Hochwasser“ aufgenommen:

„Die Gebäudetechnik, insbesondere Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.“

„Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von bis zu ca. 0,5 m über dem bestehenden Gelände auftreten.“

„Eine über die Festsetzungen dieses Plans hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise sowie Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“

Folgende Formulierung wird unter den textlichen Hinweisen Nr. 10 „Hochwasser“ entnommen:

„Die Darstellung des HQextrem dient in erster Linie der Information.“

Zu 3. Grundwasser- und Bodenschutz

Zu 3.1 Bodenversiegelung

Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird wie folgt ergänzt:

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflastersteine mit mindestens 30 %

Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

Zu 3.2 Alternative Energien

Die Festsetzung Nr. 6.2 wird wie folgt geändert.

Die nachfolgende Formulierung wird entnommen:

„Die Abteufung von Erdwärmesonden wird laut Wasserwirtschaftsamt Landshut nicht befürwortet. Sollte ein Bauherr trotzdem die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden wollen, so sind die Grabungsarbeiten vorher mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut.... abzusprechen.“

Es wird dafür folgende Formulierung aufgenommen:

„Der Geltungsbereich liegt im Karstgebiet. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden ist hier nicht zulässig (siehe Leitfaden „Erdwärmesonden in Bayern“). Grundwasserwärmepumpen oder Erdwärmekollektoren sind ggf. nach Einzelfallprüfung möglich. Eine Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut vor Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigung wird empfohlen.“

Zu 4. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bebauungsplan unter den textlichen Hinweisen Nr. 11 und in der Begründung unter der Nr. 5 sind ausführliche Aussagen zu der Thematik Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Fachstelle Abfallrecht des Landratsamtes Kelheim wurde ebenfalls im Rahmen der Beteiligung der Behörden zu dieser Thematik beteiligt. Von Seiten der Fachstelle wurden hierzu keine Anmerkungen, Änderungswünsche oder Vorschläge für Auflagen oder Festsetzungen vorgebracht, so dass die Stadt Kelheim zum momentanen Verfahrensstand davon ausgeht, dass die im Bebauungsplan und in der Begründung enthaltenen Hinweise und Aussagen ausreichend sind.

Ergänzend werden jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Nummer 5 noch nachfolgende Aussagen zur Altlastenfläche KEH 4.6 aufgenommen.

„Im Osten tangiert die Altlastenfläche KEH 4.6 mit der Katasternummer 27300004 den Geltungsbereich.“

Anstatt „genannte Altlastenfläche“ erfolgt eine Umformulierung in „genannten Altlastenflächen“.

Im 2. Absatz erfolgt eine Umformulierung von „.....findet ein klärender.....“, in „.....fand ein klärender.....“ sowie „.....wird besprochen.....“, in „.....wurde besprochen.....“.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 7.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt**

Beschluss-Nr. 163

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.12.2022 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail des Ingenieurbüros KomPlan vom 15.11.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Dem Hinweis der Fachstelle, dass der Untergrund des Gebietes vermutlich aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden, sowie des Bestehens eines Restrisikos für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume, wurde bereits durch die Aufnahme eines textlichen Hinweises unter Ziffer 4 „Geogefahren“ in den Bebauungsplan sowie in die Begründung unter 4.3.9- Aussagen zu Bodenverhältnissen ausreichend Rechnung getragen.

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.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 7.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH**

Beschluss-Nr. 164

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.12.2022 wurde von der Deutschen Telekom GmbH zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wichtig:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgenannten Straßennamen für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 15.11.2022 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgende Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den

- Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
 - dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
 - Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebiets aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

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

Telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

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:

Bei dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplanes. Das gegenständliche Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen. Im Nachgang zu diesem Verfahren sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen geplant, sondern lediglich die Bebauung bestehender Baulücken. Bei der Neuvergabe von Hausnummern erfolgt selbstverständlich eine Information an die Fachstelle. Da keine Erschließungsmaßnahmen aufgrund der Bauleitplanung erforderlich sind kann der Fachstelle auch kein Bauzeitenplan übermittelt werden.

Die Hinweise und Anmerkungen der Fachstelle werden mit den bereits in der Begründung enthaltenen Informationen abgeglichen und ggf. bei Notwendigkeit bereits zum jetzigen Bauleitplanverfahren redaktionell ergänzt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 7.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss-Nr. 165

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

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 19.06.2023 durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ gemäß den §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachstellen einzuholen.

Beschluss:

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

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ vom 16.05.2022 i. d. F. vom 19.06.2023 wird mit den beschlossenen Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom 19.06.2023 für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
	Überschrift
	<u>Überschrift</u> Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 8.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
	Beschluss-Nr. 166
	<u>Kenntnisnahme:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“, Deckblatt Nr. 3 vom 13.06.2022 mit Begründung vom 13.06.2022 lag in der Zeit vom 17.11.2022 bis 21.12.2022 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“, Deckblatt Nr. 3 vom 13.06.2022 mit Begründung vom 13.06.2022 wurde mit Bekanntmachung vom 04.11.2022 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit Gelegenheit gegeben, sich möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Mit Schreiben vom 28.10.2022 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 1 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker“, Deckblatt Nr. 3, jeweils eine Ausfertigung der Begründung mit Anlagen und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 04.11.2022 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“, Deckblatt Nr. 3, erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13 a BauGB, jedoch aber nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

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

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
4. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Bayernwerk Netz GmbH
8. Energienetze Südbayern
9. Landesbund für Vogelschutz
10. Vodafone Kabel Deutschland
11. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht1
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
16. Landratsamt Kelheim –Abt. Wasserrecht-
17. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - staatlich
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
23. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
24. Regierung von Niederbayern –Gewerbeaufsicht-
25. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bauverwaltung
26. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bautechnik
27. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung

28. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
29. Stadtwerke Kelheim
30. Wasserwirtschaftsamt Landshut
31. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
32. Stadt Abensberg
33. Markt Bad Abbach
34. Gemeinde Hausen
35. Gemeinde Ihrlerstein
36. Markt Langquaid
37. Stadt Neustadt
38. Gemeinde Saal
39. Gemeinde Sinzing
40. Markt Painten
41. Stadt Riedenburg
42. Gemeinde Teugn
43. Markt Schierling

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

1. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
2. Energienetze Bayern
3. Landesbund für Vogelschutz
4. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
8. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
9. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
10. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
11. Stadt Abensberg
12. Gemeinde Hausen
13. Markt Langquaid

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayernwerk Netz GmbH
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
6. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung
7. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
8. Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
9. Stadtwerke Kelheim
10. Markt Bad Abbach
11. Gemeinde Ihrlerstein
12. Stadt Neustadt
13. Gemeinde Saal
14. Gemeinde Sinzing
15. Markt Painten
16. Stadt Riedenburg
17. Gemeinde Teugn
18. Markt Schierling

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Staatliches Abfallrecht
7. Wasserwirtschaftsamt Landshut
8. Bayerisches Landesamt für Umwelt
9. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
11. Deutsche Telekom Technik GmbH
12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit hat kein Bürger Planeinsicht im Rathaus der Stadt Kelheim genommen. Anregungen von Bürgern wurden nicht eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach §
13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 167

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.12.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt Kelheim plant durch Deckblatt Nr. 03 den Bebauungsplan „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ so zu ändern, dass die rechtliche Grundlage für die Schaffung eines Sondergebietes für Freizeit und Erholung in Form eines Ferienhausgebietes geschaffen wird.

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar südlich der Giselastraße und ist im Osten von Gewerbegebietsgrundstücken und im Westen von Allgemeinen Wohngebietsgrundstücken gerahmt.

Teil der Unterlagen ist eine schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH (Projekt Nr. 2283-2021 / Voruntersuchung A) vom 15.04.2021. Diese ist plausibel, und die gemachten Angaben sind nachvollziehbar. Aus dieser geht schlüssig hervor, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm während der Nachtzeit an den meisten östlichen und nördlichen Fassaden der geplanten Ferienhäuser überschritten werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann der geplanten Änderung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form **nicht** zugestimmt werden.

Es ist in die textlichen Festsetzungen eine verpflichtende Reihenfolge der Bebauung aufzunehmen, um sicher zu stellen, dass die abschirmend wirkenden Ferienhäuser zuerst errichtet werden.

Außerdem ist eine textliche Festsetzung hinzuzufügen, die sicherstellt, dass an den Fassaden mit nächtlichen Überschreitungen keine sich öffnen lassenden Fenster von Räumen errichtet werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen während der Nacht dienen, also insbesondere nicht von Wohn- und Schlafräumen. Zusätzlich ist an den Fassadenbereichen, an denen es zudem auch zu Überschreitungen der Richtwerte der Tagzeit kommt, die Errichtung von Fenstern, die sich öffnen lassen und zu Räumen führen, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, generell auszuschließen.

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 Henschel Consult Ing.-GmbH (Projekt Nr. 2283-2021/Voruntersuchung A) vom 15.04.2021 plausibel ist und die gemachten Angaben nachvollziehbar sind und die Fachstelle auf Grund der festgestellten Überschreitungen der Immissionswerte der Änderung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Form jedoch nicht zustimmen kann.

Im Rahmen der Abwägung nimmt die Stadt Kelheim nach zwischenzeitlich erfolgter fachlicher und rechtlicher Prüfung, zu den Forderungen der Fachabteilung des Immissionsschutzes wie folgt Stellung:

Gemäß der Beurteilung der Fachbehörde ist davon auszugehen, dass diese den Standort gleichbedeutend einer WA-Nutzung einstuft. Aufgrund der Nutzungszuordnung des Gebietes in ein Sondergebiet mit gewerblicher Nutzung einer Ferienhaussiedlung,

ist jedoch die Kategorisierung des Gebietes gleichbedeutend einer Mischnutzung (MI) zu beurteilen. Sondergebiete in dieser Hinsicht können dabei rechtlich dieser Nutzungskategorie zugeordnet werden und lassen somit Orientierungswerte von 60 dB(A) während der Tagzeit sowie 45/ 50 dB(A) während der Nachtzeit zu.

Aus diesem Grund liegen tatsächlich **keine Überschreitungen** der Immissionsrichtwerte während der Nachtzeit vor.

Forderungen in Bezug auf eine Reihenfolge der Bebauung erübrigen sich somit. Ebenso werden keine Auflagen in Bezug auf eine Grundrissorientierung erforderlich.

An der Planung kann somit uneingeschränkt festgehalten werden. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 8.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 168</p> <p><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0</p>

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.12.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des kommunalen Abfallrechts

Für den Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen:

Die Mindestbreite bei Begegnungsstraßen nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit

von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu weisen wir auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hin. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (**RA St 06**) ermöglicht. Darin wird auf die Mindestbreite der Straßen, die Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann grundsätzlich nur abgeholt werden, wenn;

1. Die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
2. Die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Stadtplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
3. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
4. Die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.
5. Bei Straßenengstellen im Bereich von Abbiegungen oder Kreuzungen ist der Fahrtbereich inkl. Überhang von Müllfahrzeugen gegenüber z. B. parkenden KFZ sicherzustellen.
6. Der Wendekreisradius von Müllfahrzeugen mit mind. 4-Achsen mit Überhang und Schüttung nach den genannten Vorschriften berücksichtigt ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wendeanlagen durch parkende KFZ behindert werden können und somit nicht anfahrbar werden.
7. Straßenbegleitgrün und der Baubestand grundsätzlich die Befahrbarkeit von Straßen für Müllfahrzeug nicht beeinträchtigt.
8. Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Weiterhin sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzung und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehältern abzustimmen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse und die Dimensionierung von Straßen, Wendeanlagen und Zuwege; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht beabsichtigt, dass eine Zufahrt der Müllfahrzeuge und eine Abholung der Müllgefäße an jedem Grundstücksbereich innerhalb des Gebietes erfolgt. Bei den gegenständlichen Gebäuden handelt es sich um Ferienhäuser, die eine zentrale Erschließung und Versorgung, sowie auch Entsorgung von der nördlich angrenzenden Giselastraße erfahren sollen.

Aus diesem Grund ist geplant, nördlich des Stellplatzbereiches direkt an der Giselastraße einen ausreichend dimensionierten Müllbehälterstandplatz für den gesamten Ferienhausbereich zu schaffen. Hier sollen Müllgefäße in ausreichender Zahl für die Ferienhaussiedlung zur Verfügung gestellt werden. Die Müllsammelstelle wird in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet und entsprechend dargestellt. Dieser ist durch den Betreiber der Ferienhaussiedlung vor Aufnahme der Nutzung zu errichten. Eine Erreichbarkeit der Müllsammelstelle ist von der bereits ausgebauten Verkehrserschließungsfläche der Giselastraße problemlos möglich. Eine Befahrung des Privatgrundstückes ist somit nicht erforderlich und die ordnungsgemäße Abholung der Müllentsorgung ist somit gewährleistet.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach §
13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Bauplanungsrecht**

Beschluss-Nr. 169

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.12.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Bauplanungsrechts

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

Anmerkungen:

Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Dieser fehlt und sollte im nächsten Verfahrensschritt beigelegt werden.

Das geplante Sondergebiet zur Erholung grenzt direkt an ein festgesetztes Gewerbegebiet, auch wenn dies nach dem Luftbild noch nicht ausgeführt ist. Wegen diesem Nutzungskonflikt und aufgrund des Trennungsgrundsatzes ist der Stellungnahme des technischen Umweltschutzes besondere Beachtung beizumessen.

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 informiert in ihrer Stellungnahme, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorliegen.

Bezüglich der Anmerkung der Fachstelle zum fehlenden Vorhaben- und Erschließungsplan wird ausgeführt, dass die Stadt Kelheim abweichend von ihrer ursprünglichen Absicht, nach Rücksprache mit der Fachstelle und in Absprache mit dem Grundstückseigentümer beabsichtigt, das Verfahren zu wechseln und einen Angebotsbebauungsplan anstelle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufzustellen. Die Erarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist somit nicht mehr erforderlich.

Da sich das Planverfahren gegenwärtig lediglich auf Ebene des Vorentwurfes befindet, kann die Verfahrensart im Zuge der anstehenden Beschlussfassungen auch gewechselt werden. Sämtliche Regelungen zwischen Antragsteller und Stadt Kelheim erfolgen dann, soweit erforderlich, auf Ebene eines städtebaulichen Vertrages.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle, dass der Stellungnahme des technischen Umweltschutzes besondere Beachtung beizumessen ist wird ausgeführt, dass der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Immissionsschutz, selbstverständlich ausreichend Beachtung beigemessen wird und diese aus diesem Grund in einem eigenen Abwägungsbeschluss ausführlich behandelt und abgewogen wird. Zudem wurde im Zuge der Planung bereits eine begleitende schalltechnische Untersuchung des Planunterlagen beigelegt.

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

**TOP 8.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach §
13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Städtebau**

Beschluss-Nr. 170

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.12.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Städtebaus

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, wird der oben genannten geplanten Bebauungsplanänderung zugestimmt.

Bezüglich des Gesichtspunktes einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist im weiteren Verfahren zu überdenken, ob ein Baukonzept mit einer eingeschossigen Bauweise zukunftsfähig ist.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle informiert in ihrer Stellungnahme, dass der Planung vom Grundsatz zu zugestimmt wird.

Bezüglich der Anmerkung der Fachstelle im Hinblick einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist festzuhalten, dass sich die geplante Bebauung mit 1 Vollgeschoss innerhalb einer Ferienhaussiedlung bewegt und somit Beurteilungskriterien im Hinblick einer sonstigen Siedlungsentwicklung nicht zu tragen kommen können.

Mit der vorliegenden Entwicklung beabsichtigt die Stadt Kelheim nach intensiver Vorprüfung eine Nutzungsänderung am vorliegenden Standort, die zukünftig wohnlich

genutzte Flächen an anderer Stelle zu gewerblichen Nutzungen abgrenzt, ohne dass hierdurch die Bestandsnutzungen beeinträchtigt werden.

Die bauliche Entwicklung mit Ferienhäusern rundet dabei die strukturellen Entwicklungen der Wohnnutzungen ab und lässt durchaus eine geringere Anzahl an Vollgeschossen zu. Dies wirkt sich im Ergebnis nur positiv auf die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen aus und lässt sich daher durchaus als sinnvoll beurteilen.

Die gewerblich genutzte Ferienhaussiedlung stellt somit ein Konzept zur Schaffung von Bauräumen für eine bestimmten Art der baulichen Entwicklung dar und dient ausschließlich einer Freizeit und Erholungsnutzung. Hierdurch soll die Attraktivität der Stadt Kelheim in den Bereichen Tourismus und Fremdenverkehr gesteigert und entsprechend ausgebaut werden.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 8.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 171</p> <p><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0</p>
--

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.12.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Naturschutzes

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Änderungen des Deckblattes keine grundsätzlichen Bedenken.

Grünordnung:

Aus naturschutzfachlicher Sicht soll der im Osten des Geltungsbereichs festgesetzte Grünstreifen nicht eingezäunt werden.

Artenschutz:

Die Aussagen zum speziellen Artenschutz unter Punkt 5.4 der Begründung entsprechen nicht der Bestandsbeschreibungen der Begründung unter 3.2 Bestand und 6.2 Vegetation.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle äußert in ihrer Stellungnahme, dass von Seiten des Naturschutzes gegen die Änderung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Zur Grünordnung:

Da sich entlang der gesamten Ostgrenze eine Abgrenzung der Nutzungen zum Gewerbegebiet darstellt, wird zwangsläufig eine Einfriedung an dieser Stelle notwendig werden. Zum Ferienhausgebiet in Richtung Westen kann jedoch entlang der 1. Bauzeile auf eine Einfriedung verzichtet werden. Dies wird im Entwurf entsprechend definiert.

Zum Artenschutz:

Entsprechend den Anmerkungen der Fachstelle werden die Aussagen in der Begründung unter Ziffer 5.4-speziieller Artenschutz mit den Angaben zur Bestandsbeschreibung sowie zur Vegetation nochmals abgeglichen und entsprechend redaktionell geändert.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach §
13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Staatliches
Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 172

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.12.2022 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Staatliches Abfallrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen punktuell oder kleinflächig zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

Hinsichtlich Kampfmittel liegen beim Landratsamt Kelheim keine auswertbaren Unterlagen vor.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass ihr im Geltungsbereich der Änderung keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast, bekannt ist. Das deckt sich mit dem Informationsstand der Stadt Kelheim.

Zu Altlasten

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zu möglichen Bodenverunreinigungen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan unter der Nummer 3 der textlichen Hinweise aufgenommen:

„Durch die Jahrzehnte lange Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann es auf einzelnen Bereichen punktuell oder kleinflächig zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.“

Zu Kampfmittel:

Unter Ziffer 6.4.4 Altlasten in der Begründung werden noch ergänzende Aussagen zu Kampfmitteln aufgenommen. Diese werden jedoch so formuliert, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Fundpunkte bekannt sind, jedoch nicht ausgeschlossen

werden kann, dass sich entsprechende Kampfmittel im Geltungsbereich im Untergrund befinden.

Ebenso erfolgt die Aufnahme eines textlichen Hinweises am Plan.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 8.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 173</p> <p style="text-align: center;"><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0</p>
--

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.12.2022 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Niederschlagswasserentsorgung

Festsetzung Nr. 7 sieht eine dezentrale Rückhaltung und ggf. Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser vor. Ein fundiertes Entwässerungskonzept ist nicht erkennbar.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum un bebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnahe versickert werden.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Eine Vermischung von Niederschlagswasser mit Schmutzwasser (Einleitung in Mischwasserkanalisation) soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG nicht erfolgen.

Bei nicht versickerungsfähigem Untergrund und damit notwendiger Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer sollte die Ableitung daher über einen Regenwasserkanal erfolgen.

Die Leistungsfähigkeit bestehender Kanalisationen bezüglich der Aufnahme zusätzlicher Wassermassen sollte in diesem Fall überprüft werden.

Eine bestehende Einleitungsgenehmigung ist ggf. an die geänderten Rahmenbedingungen (Flächenzuwachs, Erhöhung der Einleitungsmenge) anzupassen und rechtzeitig vor Ausführung eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Kelheim zu beantragen.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung im Süden mit Regenrückhaltebecken (RRB; laut Planzeichen) kann aufgrund der Topografie lediglich von außerhalb zufließendes Oberflächenwasser aufnehmen. Es sollten daher weitere Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung eingeplant werden, zum Beispiel im Osten und Norden (siehe auch Abschnitt 2: Einplanung multifunktionaler Flächen).

Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns.

2. Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach

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

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

Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung.

Wir empfehlen zudem die Festsetzung von Zisternen zur Regenwassernutzung (z. B. zur Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung) auf den einzelnen Bauparzellen, ggf. in Kombination mit einem Volumenanteil zur Wasserrückhaltung bei gedrosselter Einleitung in den öffentlichen Kanal. Für Einfamilienhäuser halten wir eine Größe von mindestens 3 m 3 m Nutzvolumen und ggf. 3 m x 3 m Rückhaltevolumen für sinnvoll.

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

3. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Uns liegen zum Planungsgebiet keine Erkenntnisse zu einer möglichen Überflutungsgefahr bei Starkregen durch wild abfließendes Wasser vor.

Sofern der Stadt Kelheim solche Gefahren bekannt sind (z. B. aus dem in Aufstellung befindlichen Sturzflutrisikomanagementkonzept) oder im Verfahren bekannt werden, sind diese in der Planung zu berücksichtigen. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird empfohlen.

Der Bebauungsplan enthält Maßnahmenhinweise, um mögliche Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Wir empfehlen eine Überführung dieser Hinweise in verbindliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB. Wir empfehlen folgende Ergänzung der Maßnahmenliste:

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

4. Grundwasser- und Bodenschutz

Unter Nr. 10 enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Versiegelungsbeschränkung. Die Vorgabe eines versickerungsfähigen Belages sollte auf die im Bebauungsplan definierte private Verkehrsfläche und die Straße (graue Fläche; fehlendes Planzeichen?) erweitert werden, anstelle des Begriffs „Grundstückszufahrt“.

In Abschnitt 6.5.1 der Begründung ist zu lesen: „Durch die Nähe zur Donau ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.“ Wir empfehlen diesen Satz zu streichen. Der Geltungsbereich liegt über 30 m über dem Talgrund. Mit hohen Grundwasserständen im Planungsbereich aufgrund eines Donauhochwassers rechnen wir daher nicht.

Im Planungsgebiet oder näheren Umfeld betreiben wir keine Grundwasserstandsmeßstellen. Der Hauptgrundwasserleiter (Malm) liegt unterhalb eines Niveaus von 340 m ü. NN. Lokal begrenzte, oberflächennahe Grundwasservorkommen sind aber grundsätzlich möglich. Der Grundwasserstand sollte durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden (in Form eines hydrogeologischen Fachgutachtens).

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Zu 1. Niederschlagswasserbeseitigung

Entsprechend den Aussagen in der Begründung erfolgt die Abwasserbeseitigung im Gebiet im Trennsystem.

Gemäß den zwischenzeitlich erfolgten Angaben durch den Abwasserzweckverband im Raum Kelheim, verläuft entlang der Westgrenze des Gebietes ein vorhandener Regenwasser- und Schmutzwasserkanal. Dieser wird noch ergänzend in die Planunterlagen als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

Vorgesehen ist im Gebiet die Errichtung einer zusätzlichen Kanalisation innerhalb der privaten Zufahrtsstraße mit Hausanschlussleitungen für die jeweiligen Ferienhäuser. Ein Anschluss an die bestehende Kanalisation erfolgt dabei ebenfalls getrennt für Schmutzwasser und Regenwasser. Das Regenwasser wird dabei zusätzlich noch über entsprechende Rigolen gepuffert und dann gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet.

Die jeweilige Trassenführung sowie Dimensionierung der Kanalisation einschließlich Bemessung des Rückhaltevolumens sowie der zulässigen Einleitungsmengen in die öffentliche Kanalisation, erfolgt dann im Nachgang des Bauleitplanverfahrens über einen eigenständigen Erschließungs- und Entwässerungsplan. Dieser wird dann im Detail mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Vom Grundsatz kann das Gebiet jedoch ohne Probleme an die vorhandene Ortskanalisation angeschlossen werden.

Die Aussagen in der Planung werden in der Begründung unter Ziffer 10.3.2-Abwasserbeseitigung entsprechend ergänzt.

Zu 2. Wasserhaushalt/ Klimaanpassung/ Gründach

Entsprechend den in der Planung bereits getroffenen Vorgaben und Maßnahmen zum Klimaschutz, sieht die Stadt Kelheim grundsätzlich für den vorliegenden Standort diese Belange im Hinblick der zukünftigen Nutzung als durchaus angemessen und ausreichend berücksichtigt an.

Dabei weist die Stadt 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 im vorliegenden Umfang als angemessen beurteilt werden.

Folgende Punkte sind dabei berücksichtigt:

- Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung).
- Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut.
- In den örtlichen Bauvorschriften werden keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Warmgewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung wird grundsätzlich empfohlen.
- Versorgung der Gebäude für Heizung und Warmwasseraufbereitung über einen Fernwärmeanschluss.

Zu 3. Überflutungen durch wildabfließendes Wasser in Folge von Starkregen

Im Hinblick der Gefahren durch mögliche Überflutungen durch die südlich auf das Gebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Flächen, sind bereits in der Planung entsprechende Schutzvorkehrungen aufgezeigt.

Die hier definierte Grünfläche mit einer entsprechenden Rückhaltemulde soll dabei den Standort vor möglichen Hochwassergefahren in dieser Hinsicht schützen. Zusätzlich wird auf das Sturzflutrisikomanagement der Stadt Kelheim verwiesen.

Die Begründung unter Ziffer 6.5.3 Hochwasser wird dabei noch entsprechend redaktionell ergänzt. Auf die Hinweise durch Text unter Ziffer 12-Warnhinweise zu wildabfließendem Wasser wird Bezug genommen.

Zusätzliche Festsetzungen durch Text werden hingegen nicht für erforderlich erachtet.

Zu 4. Grundwasser- und Bodenschutz

Die Angaben unter diesem Punkt werden entsprechend den Empfehlungen der Fachstelle in der Planung entsprechend berücksichtigt und redaktionell geändert.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 8.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 174</p> <p style="text-align: center;"><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0</p>
--

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.12.2022 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 16.11.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

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

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

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

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

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die

Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

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

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Aussagen in der vorliegenden Stellungnahme werden in der Begründung unter Ziffer 6.4.2 Geogefahren aufgenommen wie folgt:

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

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

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach §
13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im
Raume Kelheim**

Beschluss-Nr. 175

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 05.12.2022 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 501/108 verläuft von Süd nach Nord, entlang der westlichen Grundstücksgrenze, ein öffentlicher Regen- und Schmutzwasserkanal. Entsprechende Grunddienstbarkeiten sind hier zu berücksichtigen. Für die östlich der neuen Straße vorgesehenen Parzellen müsste eine Trennkanalisation hergestellt werden.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Entsprechend den Aussagen in der Begründung erfolgt die Abwasserbeseitigung im Gebiet im Trennsystem.

Gemäß den vorliegenden Angaben des Abwasserzweckverbandes, verläuft entlang der Westgrenze des Gebietes ein vorhandener Regenwasser- und Schmutzwasserkanal. Dieser wird noch ergänzend in die Planunterlagen als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

Vorgesehen ist im Gebiet die Errichtung einer zusätzlichen Kanalisation innerhalb der privaten Zufahrtsstraße mit Hausanschlussleitungen für die jeweiligen Ferienhäuser. Ein Anschluss an die bestehende Kanalisation erfolgt dabei ebenfalls getrennt für Schmutzwasser und Regenwasser. Das Regenwasser wird dabei zusätzlich noch über entsprechende Rigolen gepuffert und dann gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet.

Die jeweilige Trassenführung sowie Dimensionierung der Kanalisation einschließlich Bemessung des Rückhaltevolumens sowie der zulässigen Einleitungsmengen in die öffentliche Kanalisation, erfolgt dann im Nachgang des Bauleitplanverfahrens über einen eigenständigen Erschließungs- und Entwässerungsplan. Dieser wird dann im Detail mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Vom Grundsatz kann das Gebiet jedoch ohne Probleme an die vorhandene Ortskanalisation angeschlossen werden.

Die Aussagen in der Planung werden in der Begründung unter Ziffer 10.3.2-Abwasserbeseitigung entsprechend ergänzt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach §
13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege**

Beschluss-Nr. 176

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.11.2022 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In der Begründung des Bebauungsplans ist auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG hingewiesen. Wir bitten dies auch in den Hinweisen auf dem Planwerk zu ergänzen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2Q16.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch

qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/konservatorische ueberdeckung bodendenkmaeler 2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 ([https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/vollzugsschreiben bodendenkmal 09 03 2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)) sowie unserer Homepage [https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/rechtliche grundlagen ueberplanung bodendenkmaeler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Unter der Ziffer 5 der Hinweise durch Text im Bebauungsplan wird folgende Formulierung aufgenommen:

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

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Von einer archäologisch qualifizierten Untersuchung der gesamten Bebauungsplanfläche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird von Seiten der Stadt Kelheim abgesehen, da sich die gesamte Grundstücksfläche im Privatbesitz befindet und nach Abschluss des Verfahrens auch ausschließlich von privaten Eigentümern genutzt werden wird. Aus diesem Grund ist eine gegebenenfalls notwendige detaillierte archäologische Untersuchung auf Antrag und auf Kosten des Antragstellers zu veranlassen.

Die Aussagen in der Begründung unter Ziffer 6.7-Denkmalschutz werden diesbezüglich ebenfalls entsprechend ergänzt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach §
13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH**

Beschluss-Nr. 177

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 16.12.2022 wurde von der Deutschen Telekom GmbH, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 16.11.2022 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. §68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im 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 positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

-für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

-auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

-eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der

Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

-dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

-Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

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

Telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

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

Mit freundlichen Grüßen

Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen.

Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Ausführung der Fachstelle bezüglich zukünftiger Erschließungsmaßnahmen und Verlegung von Telekommunikationsleitungen werden von der Stadt Kelheim zur Kenntnis genommen.

Die Fachstelle wird von Seiten der Stadt Kelheim darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Planung eines Baugebietes für Wohnbebauung handelt, sondern um die Planung eines auf privatem Grund liegenden Sondergebietes für Freizeit und Erholung, einem Ferienhausgebiet. In diesem Gebiet wird kein dauerhaftes Wohnen stattfinden. Somit wird auch keine Straßenbenennung oder Hausnummernzuteilung stattfinden. Auch ist von Seiten der Stadt Kelheim nicht geplant, das Ferienhausgebiet nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu erschließen. Die Erschließung des Ferienhausgebietes obliegt dem privaten Grundstückseigentümer. Die Erschließung ggf. mit Telekommunikationsinfrastruktur obliegt somit auch ausschließlich diesem. Die Stadt Kelheim wird aus diesen Gründen

dem privaten Grundstückseigentümer die Ausführungen und Hinweise der Fachstelle zur Information weiterleiten.

Die Deutsche Telekom GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach §
13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme der Vodafone GmbH**

Beschluss-Nr. 178

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

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 16.12.2022 wurde von der Vodafone GmbH, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.11.2022.

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

Freundliche Grüße“

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.11.2022.

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

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

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

Freundliche Grüße"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Ausführung der Fachstelle bezüglich zukünftiger Erschließungsmaßnahmen und Verlegung von Telekommunikationsleitungen werden von der Stadt Kelheim zur Kenntnis genommen.

Die Fachstelle wird von Seiten der Stadt Kelheim darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Planung eines Baugebietes für Wohnbebauung handelt, sondern um die Planung eines auf privatem Grund liegenden Sondergebietes für Freizeit und Erholung, einem Ferienhausgebiet. In diesem Gebiet wird kein dauerhaftes Wohnen stattfinden. Somit wird auch keine Straßenbenennung oder Hausnummernzuteilung stattfinden. Auch ist von Seiten der Stadt Kelheim nicht geplant, das Ferienhausgebiet nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu erschließen. Die Erschließung des Ferienhausgebietes obliegt ausschließlich dem privaten Grundstückseigentümer. Die Erschließung ggf. mit Telekommunikationsinfrastruktur obliegt somit auch ausschließlich diesem. Die Stadt Kelheim wird aus diesen Gründen dem privaten Grundstückseigentümer die Ausführungen und Hinweise der Fachstelle zur Information weiterleiten.

Die Vodafone GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78
„Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ durch Deckblatt Nr. 3 nach §
13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss-Nr. 179

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“, Deckblatt Nr. 03, ist aufgrund geänderter Planungs- und zeitlicher Umsetzungsüberlegungen des Antragstellers, sowie der geänderten Situation bezüglich der wirtschaftlichen und touristischen Entwicklungen in Deutschland, bedingt durch verschiedene Krisen und geänderter Rahmenbedingungen, sowie der in der Sitzung des Bauausschusses vom 19.06.2023 durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, zu ändern und zu ergänzen.

Abweichend der ursprünglichen Entwicklungsabsichten, beabsichtigt nun die Stadt Kelheim als Planungsträger in Abstimmung mit dem Investor, das Vorhaben nicht auf Ebene einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung weiter zu betreiben. Vielmehr soll für die Änderung ein Wechsel in ein Regelverfahren erfolgen, da aus städtebaulichen sowie planungsrechtlichen Gesichtspunkten keine zwingende Notwendigkeit besteht für die bis Dato gewählte Verfahrensart mehr besteht. Sämtliche für das Vorhaben notwendige und relevante Regelungen sollen nun über einen „Angebotsbebauungsplan“ erfolgen und dem Grundstücksbesitzer somit eine uneingeschränkte Entwicklung für die betreffende Sondernutzung zugestanden werden.

Geänderte Auswirkungen aus fachlichen oder rechtlichen Gesichtspunkten sind gleichzeitig mit dem Verfahrenswechsel nicht verbunden. Evtl. zusätzlich erforderliche vertragliche Regelungen können ebenso über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“, Deckblatt Nr. 03 gemäß den §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachstellen sind erneut einzuholen.

Beschluss:

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

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“, Deckblatt Nr. 03 vom 13.06.2022 i. d. F. vom 19.06.2023 wird mit den beschlossenen Ergänzungen bzw. Änderungen für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“, Deckblatt Nr. 03 und die Begründung samt aller Anlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

TOP 9 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung der neu hergestellten Erschließungsstraße "Andreas-Aman-Straße" im Bebauungsplangebiet Nr.2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 4 als Ortstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG

Beschluss-Nr. 180

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Die Donautaler Wohnbau GmbH, Dieselstraße 1, 84069 Schierling, hat die im Bebauungsplangebiet Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstrasse-Weinbergweg“, Deckblatt Nr.4 befindliche Erschließungsstraße „Andreas-Aman-Straße“ ausgebaut und als Straße im technischen Sinne hergestellt.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1231/4 der Gemarkung Kelheim, bei denen es sich um die zu widmende Straße „Andreas-Aman-Straße“ handelt, befindet sich im Eigentum der Stadt Kelheim.

Die Straße dient sowohl der Erschließung des urbanen Gebietes als auch dem Verkehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstrasse-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 4 und ist somit als Ortstraße zu klassifizieren. Sie ist deshalb gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG von der Stadt Kelheim als zuständige Straßenbaubehörde zur Ortsstraße zu widmen und dem öffentlichen Verkehr freizugeben.

Träger der Straßenbaulast ist gemäß Art. 47 Abs. 1 BayStrWG die Stadt Kelheim.

Beschluss:

Die neu hergestellte Erschließungsstraße „Andreas-Aman-Straße“, die aus dem Grundstück Fl. Nr. 1231/4 der Gemarkung Kelheim besteht, wird zur Ortstraße gewidmet.

Die gewidmete Strecke der Andreas-Aman-Straße beginnt an der südlichen Einmündung in die Straße „Kelheimwinzerstraße“ (südöstlichen Grundstücksgrenze Fl. Nr. 1231/4 der Gemarkung Kelheim, südwestlichen Grundstücksgrenze Fl. Nr. 1236/1 der Gemarkung Kelheim, = km 0,000), verläuft dann in nördliche Richtung und endet an der südlichen Grundstücksgrenze Fl. Nr. 1265/0 der Gemarkung Kelheim (= km 0,083m).

Die Länge der gewidmeten Strecke beträgt insgesamt 83 m. Träger der Straßenbaulast auf der gesamten Strecke ist die Stadt Kelheim.

Widmungsbeschränkungen: keine

Sachbearbeiter: Zitzelsberger, Hannes, Rieger, Andrea

**TOP 10 -ABGESETZT- Sanierung städtische Liegenschaft Lederergasse 2;
Entscheidung über weitere Planung**

Abgesetzt nach Geschäftsordnungsantrag

Abgesetzt nach Geschäftsordnungsantrag

Dafür: 0 Dagegen: 0

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 19:17 Uhr die 8. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung