

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 12. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 19.09.2023  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 17:35 Uhr (Ende öffentlicher Teil)  
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes  
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzende

Frischeisen, Johanna                      Dritte BGM/Stadträtin                      Vorsitz übernommen ab Beschluss-Nr. 224

### Vorsitzender

Schweiger, Christian                      Erster Bürgermeister                      Abwesend ab Beschluss-Nr. 224

### Ausschussmitglieder

Müller, Thomas                      Stadtrat/Vorsitz. RPA  
Ober, Andreas                      Stadtrat  
Pletl jun., Josef                      Stadtrat  
Schweiger, Stephan                      Stadtrat                      Vertretung für Herrn Claus Hackelsperger  
Siller, Walter                      Stadtrat

### Protokollführung

Schnell, Markus                      Leiter Bauverwaltung

### Verwaltung

Pillmeier, Jürgen                      Verwaltungsangestellter  
Rieger, Andrea                      Leiterin FB P. & B.  
Zitzelsberger, Hannes                      Leiter Bautechnik

### Abwesende Personen

### Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis                      Zweiter BGM/Stadtrat                      Entschuldigt  
Hackelsperger, Claus                      Stadtrat                      Entschuldigt  
Rank, Christian                      Stadtrat                      Nicht Entschuldigt

### Stellvertreter

Schwindl, Heribert                      Stadtrat                      Vertretung für Herrn Dennis Diermeier; Nicht Entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 
- 1** Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses mit Nebengebäuden und Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 956 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Straße)

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

---

- 2** Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau von zwei bestehenden Apartments in einem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1/3, 255, 256 u 258 der Gemarkung Kelheim (Alter Markt)

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

---

- 3** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 "An der Hemauer Straße Überarbeitung" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB  
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

---

- 4** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04  
Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

---

- 5** Vollzug des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz -DSchG);  
Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Holzschuppens für das Anwesen Fischergasse XX in Kelheim;  
Stellungnahme der Stadt Kelheim nach Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 12. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 12. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

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

### **Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:**

Erster Bürgermeister Christian Schweiger lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 14.08.2023 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 7:0 Stimmen.

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 1     Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses mit Nebengebäuden und Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 956 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Straße)**

Beschluss-Nr. 221

**Entscheidungsergebnis:**  
**Dafür: 7     Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses mit Nebengebäuden und Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 956 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Thaldorf 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 zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Bei dem zu beseitigenden Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Gebäude der Gebäudeklasse 1. Entsprechend Art. 57 Abs. 5 Nr. 2 BayBO ist die Beseitigung eines freistehenden Gebäudes der Gebäudeklasse 1 verfahrensfrei.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

### **Beschluss:**

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet (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 erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1022 u. Fl. Nr. 1022/2 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

**TOP 2     Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau von zwei bestehenden Apartments in einem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1/3, 255, 256 u 258 der Gemarkung Kelheim (Alter Markt)**

Beschluss-Nr. 222

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 7     Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau von zwei bestehenden Apartments in einem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1/3, 255, 256 u 258 der Gemarkung Kelheim (Alter Markt) 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.

Der Umbau bezieht sich auf eine energetische Sanierung eines Flachdaches, das begrünt werden soll. Dies dient der Kühlung der beiden Dachgeschossapartments. Zusätzlich sollen eine Dachterrasse sowie eine Einzelgaube nachträglich zur Belüftung der Wohnungen eingebaut werden. Die Umbaumaßnahmen stellen auch eine zusätzliche Ertüchtigung der Rettungswege dar.

Das vom Umbau 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. Außerdem liegen in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben mehrere Einzeldenkmäler wie z. B. das ehemalige Bürgerhospital (gegründet 1231), das ehemalige Eisenamtshaus, erbaut 1790-1793 und ein ehemaliges Wohnhaus in Jura-Bauweise aus dem 17. Jahrhundert. Es ist daher die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Der Umbau hat keine nennenswerte Mehrung der Wohnfläche zur Folge, somit lösen die Umbaumaßnahmen keinen Mehrbedarf an Stellplätzen aus.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht 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 sowie mehrerer Einzeldenkmäler. 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 den Grundstücken Fl. Nr. 1/7 (Alter Markt), 1/13 (Emil-Ott-Straße) und 1/8 (Wittelsbachergasse) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 3</b>      <b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 "An der Hemauer Straße Überarbeitung" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Beschluss-Nr. 223</b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 7    Dagegen: 0</b></p>
---

### **Sachverhalt:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße“ stehen an mehreren Standorten einige bauliche Veränderungen an die es erfordern, den Bebauungsplan als bauplanungsrechtliche Grundlage auf diese zukünftigen Entwicklungsmaßnahmen städtebaulich auszurichten.

Im Einzelnen betrifft dies folgende Maßnahmen:

- Errichtung eines Kreisverkehrs am Kreuzungsbereich der Schöfflerstraße zur Bahnhofstraße (St 2230) mit Anbindung an das Schulgelände der Grundschule-Nord,
- Errichtung zusätzlich erforderlicher Fußwegeverbindungen sowie Parkräume zum Ausbau sowie zur Umstrukturierung der öffentlichen Verkehrsflächen,
- Erweiterung des Schulgeländes der Grundschule-Nord für einen erforderlichen Ausbau sowie Integration einer Ganztagsbetreuung,
- Neuordnung sowie planungsrechtliche Absicherung der städtischen Bauhofflächen,
- Schaffung von städtebaulich verträglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes,
- Aktualisierung sowie Neuausrichtung der gesamten textlichen und planlichen Festsetzungen auf die aktuelle Planungssituation.

Um den gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB bezüglich der Erforderlichkeit über die Aufstellung von Bauleitplänen nachzukommen, beabsichtigt die Stadt Kelheim nun den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ aufzustellen.

Die rechtlich zwingend notwendige Überarbeitung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig dazu genutzt, den aus dem Jahre 1987 stammenden Bebauungsplan auf die

städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird mit dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Inhalt dieser Überarbeitung wird unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen), sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage sein.

Das Überarbeitungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt und im Regelverfahren abgewickelt. Dies kann auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgen. Bei Bedarf kann dieser nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens auf dem Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Die Kosten für die Überarbeitung der Bauleitplanung werden von der Stadt Kelheim getragen.

### **Beschluss:**

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“.

#### Der Überarbeitungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das sich südlich der St 2230, westlich der St 2233 und nördlich der Kelheimwinzerstraße befindet, umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 343/55 T., 344/8, 378, 393, 393/1, 393/2, 395, 1216/2 T., 1587, 1590/7, 1607/5, 1609/3, 1609/5, 1613/6, 1614, 1624/2, 1624/10, 1625, 1625/1, 1625/3, 1625/5, 1625/6, 1625/7, 1625/8, 1625/9, 1625/10, 1625/11, 1625/12, 1625/13, 1625/14, 1625/15, 1625/16, 1625/17, 1625/18, 1625/19, 1625/20, 1626, 1626/2, 1628, 1628/2, 1628/4, 1628/8, 1643/2 T., 1648, 1651, 1657, 1657/3, 1661, und 1672/6 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von **ca. 10 ha** und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Staatsstraße St 2230 (Fl.Nr. 343/4 der Gemarkung Kelheim),  
Im Westen: Holzgasse (Fl.Nr. 1643/2 der Gemarkung Kelheim),  
Im Süden: Kelheimwinzerstraße, Fl.Nr. 1216/2 der Gemarkung Kelheim),  
Im Osten: Staatstraße St 2233 (Fl.Nr. 1853/3 der Gemarkung Kelheim).

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße“ der Stadt Kelheim werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße“ stehen an mehreren Standorten einige bauliche Veränderungen an die es erfordern, den Bebauungsplan als bauplanungsrechtliche Grundlage auf diese zukünftigen Entwicklungsmaßnahmen städtebaulich auszurichten.

Im Einzelnen betrifft dies folgende Maßnahmen:

- Errichtung eines Kreisverkehrs am Kreuzungsbereich der Schäfflerstraße zur Bahnhofstraße (St 2230) mit Anbindung an das Schulgelände der Grundschule-Nord,

- Errichtung zusätzlich erforderlicher Fußwegeverbindungen sowie Parkräume zum Ausbau sowie zur Umstrukturierung der öffentlichen Verkehrsflächen,
- Erweiterung des Schulgeländes der Grundschule-Nord für einen erforderlichen Ausbau sowie Integration einer Ganztagsbetreuung,
- Neuordnung sowie planungsrechtliche Absicherung der städtischen Bauhofflächen,
- Schaffung von städtebaulich verträglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes,
- Aktualisierung sowie Neuausrichtung der gesamten textlichen und planlichen Festsetzungen auf die aktuelle Planungssituation.

Um den gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB bezüglich der Erforderlichkeit über die Aufstellung von Bauleitplänen nachzukommen, beabsichtigt die Stadt Kelheim den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 81 „Geier- Eulenstraße Überarbeitung“ aufzustellen.

Die rechtlich zwingend notwendige Überarbeitung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig dazu genutzt, den aus dem Jahre 1987 stammenden Bebauungsplan auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies ist notwendig, um die Stadt Kelheim städtebaulich weiter zu entwickeln und im Ergebnis eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wird mit dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Inhalt dieser Überarbeitung wird unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen), sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage sein.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und wird im Regelverfahren abgewickelt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

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

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von der Stadt Kelheim übernommen. Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro KomPlan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, beauftragt.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

<p><b>TOP 4</b>      <b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerstutz" durch ein Deckblatt Nr. 04 Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Beschluss-Nr. 224</b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Entscheidungsergebnis:</u></b> <b>Dafür: 6      Dagegen: 0</b></p>
--

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 03.04.2023 (Beschluss Nr. 94) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 36 „Am Pflegerstutz“ durch ein Deckblatt Nr. 04 zu ändern.

Die Gebietsart nach der Baunutzungsverordnung als ein Sondergebiet für Freizeit, Sport und Erholung nach § 10 BauNVO wird unverändert beibehalten.

Durch die Änderung der Bauleitplanung sollen jedoch die planerischen Vorgaben und Zielsetzungen für ergänzende Nutzungen am betreffenden Standort ermöglicht werden. Hierdurch soll auf Ebene der Bauleitplanung die rechtliche Grundlage geschaffen werden, in der Sportinsel zusätzliche Räume für eine Profi-Tennisakademie sowie für ein Naturerlebnis- und Umweltbegegnungszentrum zu schaffen. Zudem sollen Behandlungs- und Therapieflächen, Seminar und Schulungsnutzungen sowie Ausstellungsflächen integriert werden. Darüber hinaus ist es erforderlich, bereits vorhandene Nutzungen einer Gastronomie planungsrechtlich abzusichern.

Gegenwärtig umfasst die Sportinsel eine Nutzfläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup>. Diese soll durch mögliche Um- und Anbauten auf eine max. Gesamtnutzfläche von 5.000 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Folgende derzeit baurechtlich nicht zulässige Nutzungen sollen künftig mit festgelegten maximalen Flächengrößen im Bebauungsplan als zulässige Nutzungen aufgenommen werden:

- Büro und Verwaltungsnutzungen mit max. 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Behandlungs- und Therapieräume mit max. 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Seminar- und Schulungsräume mit max. 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ausstellungsflächen mit max. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Gastronomie mit max. 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Aufgrund dieser Nutzungserweiterungen ist der Lärmsituation darüber hinaus besondere Bedeutung beizumessen. Hierfür kann im Rahmen des Verfahrens zusätzlich eine schalltechnische Untersuchung erforderlich werden.

Aufgrund der wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Aufnahme neuer Nutzungen, ist für die Änderung ein Regelverfahren erforderlich. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Parallel zur Änderung ist in diesem Zusammenhang die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB zu veranlassen. Hierbei werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes geprüft und mit der neuen Planung gegenübergestellt. Im Ergebnis ist hierbei sicherzustellen, dass in der Summe keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange hervorgerufen werden.

Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist aufgrund der uneingeschränkten Aufrechterhaltung der bestehenden Sondernutzung nicht erforderlich.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das sich östlich der St 2233 und nördlich der Alten Altmühl und des Pflegerspitz-Areals befindet, umfasst die Grundstücke der Flurnummern 1019, 1019/1, 1020 und 1023/1 der Gemarkung Kelheim mit einer Fläche von 7.635 m<sup>2</sup> und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Grundstücksfläche der Fl.Nr. 1025 der Gemarkung Kelheim (Tennisanlage);

Im Westen: Grundstücksflächen der Fl.Nrn. 1025/2 und 1023 der Gemarkung Kelheim (Wohnmobilstellplatz);

Im Süden: Grundstücksfläche der Fl.Nr. 1075, 1021 und 1022 der Gemarkung Kelheim (Alte Altmühl und Grünfläche);

Im Osten: Grundstücksfläche der Fl.Nr. 1063 der Gemarkung Kelheim (Wirtschaftsweg).

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

### **Beschluss:**

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut erarbeiteten Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04 i. d. F. vom 19.09.2023 einschließlich Begründung i. d. F. vom 19.09.2023 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

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

Parallel zur Änderung ist in diesem Zusammenhang die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB zu veranlassen. Hierbei werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes geprüft und mit der neuen Planung gegenübergestellt. Im Ergebnis ist hierbei sicherzustellen, dass in der Summe keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange hervorgerufen werden.

**TOP 5 Vollzug des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz -DSchG); Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Holzschuppens für das Anwesen Fischergasse XX in Kelheim; Stellungnahme der Stadt Kelheim nach Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG**

Beschluss-Nr. 225

**Entscheidungsergebnis:**  
**Dafür: 6 Dagegen: 0**

### **I. Sachverhalt:**

Der Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Holzschuppens für das Anwesen Fischergasse XX in Kelheim (Grundstück Fl.Nr. 649/2 der Gemarkung Kelheim) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Grundstück Fl.Nr. 649/2 der Gemarkung Kelheim, auf dem eine PV-Anlage auf dem Dach des rückwärtigen Holzschuppens für das Anwesen Fischergasse XX in Kelheim montiert werden soll, befindet sich im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles Oberkelheim.

Der Holzschuppen weist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10° auf.

Die geplante Photovoltaikanlage wird auf die Dachfläche gesetzt und liegt flach und parallel auf der Dachhaut, ist also nicht in die Dachfläche integriert.

Die schwarzen Module nehmen die gesamte Dachfläche in Anspruch, also eine Fläche von ca. 35 m<sup>2</sup>.

### **II. Stellungnahme des Fachbereiches Planen und Bauen -Denkmalschutz:**

Der Fachbereich Planen und Bauen –Denkmalschutz schlägt vor, dem Vorhaben zuzustimmen. Die geplante Photovoltaikanlage ist nicht von der öffentlichen Straße (Fischergasse) einsehbar und tritt optisch von der Befreiungshalle nicht in Erscheinung.

Die Photovoltaikanlage ist vom Hochwasserdamm nur sehr eingeschränkt sichtbar.

Die Photovoltaikanlage wird auf die bestehende Dachfläche gesetzt und ist hiernach nicht in die Dachfläche integriert, weil sie nicht in einer Ebene mit der Dachhaut liegt. Dies ist jedoch hinnehmbar, nachdem die Photovoltaikanlage flach und parallel auf die Dachhaut aufgelegt wird, was eine wenig dominante Lösung darstellt, die das Ensemble kaum beeinträchtigt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, soll aber im Rahmen des Erlaubnisverfahrens beteiligt werden.

### **Beschluss:**

Die Stadt Kelheim nimmt zum Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Holzschuppens für das Anwesen Fischergasse XX in Kelheim gemäß Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG wie folgt Stellung:

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, soll im Rahmen des Erlaubnisverfahrens beteiligt werden.

### **Verschiedenes -öffentlich:**

#### **Zu Tagesordnungspunkt Ö 4:**

Erster Bürgermeister Schweiger muss unter der Beratung des Tagesordnungspunktes Ö 04, aufgrund eines außergewöhnlichen Ereignisses im Stadtgebiet, die Bauausschusssitzung verlassen.

Er übergibt die Sitzungsleitung an die 3. Bürgermeisterin Johanna Frischeisen, da der 2. Bürgermeister Dennis Diermeier für die Bauausschusssitzung entschuldigt ist.

3. Bürgermeisterin Johanna Frischeisen übernimmt somit ab Tagesordnungspunkt Ö 04 die Sitzungsleitung.

Dritte Bürgermeisterin Johanna Frischeisen ging zum nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung über.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Dritte Bürgermeisterin Johanna Frischeisen um 18:05 Uhr die 12. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger  
Erster Bürgermeister

Schnell  
Protokollführung