

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 16. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 11.12.2023
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	20:21 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort:	im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl:	9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

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

Ausschussmitglieder

Birkel, Ludwig	Stadtrat	Vertretung für Herrn Andreas Ober
Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Anwesend bis Beschluss-Nr. 284
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 283
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Schwindl, Heribert	Stadtrat	Anwesend als Gast bis Beschluss-Nr. 284 anschl. Vertretung für Herrn Dennis Diermeier; Abwesend bei Beschluss-Nr. 287
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

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

Verwaltung

Gaul, Michael	Techn. Angestellter
Pfreintner, Peter	Verwaltungsangestellter
Pillmeier, Jürgen	Verwaltungsangestellter
Rieger, Andrea	Leiterin FB P. & B.

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Ober, Andreas	Stadtrat	Entschuldigt
---------------	----------	--------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von 4 Modulhäusern auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 527/4 der Gemarkung Lohstadt (Zum Donaufeld)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau an ein Einfamilienhaus und Neubau einer bereits bestehenden Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 572/44 der Gemarkung Affecking (Rosenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von Balkonen und Änderung des Betriebsgebäudes mit Büro-, Lager-, Ausstellungs- und Sozialräumen durch Einbau einer Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 714/69 der Gemarkung Affecking (Grenzstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 313 der Gemarkung Staubing (Am Steig)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses zur Vermietung als Ferienhaus für Urlauber auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1494/6 der Gemarkung Kelheim (Sandfeldstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage als Ersatz für bestehende Fertigteilgaragen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1228 der Gemarkung Kelheim (Amselstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines 34,98 m hohen Schleuderbetonmastes inkl. Outdoortechnik auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1132 der Gemarkung Kapfelberg (Hochstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung, Umnutzung und Erweiterung einer Schusterei zu Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1146 der Gemarkung Kelheim (Spechtstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung, Umnutzung und Erweiterung einer Schusterei zu Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1166/15 der Gemarkung Kelheim (Rebhuhnstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

10	Antrag auf Vorbescheid auf Nutzungsänderung einer Tenne zu Sanitäranlagen, eines Stalles zu Hackschnitzelheizung, eines Stalles zu Hauseingang, eines Stalles zu Einliegerwohnung, auf Errichtung eines Anbaues und die Schaffung von 10 Stellplätzen für Tagescamper auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 41 Gemarkung Herrnsaal (Herrnsaaler Ring)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ 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
12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 38 (Freiflächenphotovoltaikpark Staubing); Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige a) 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
13.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme
13.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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 Straßenverkehrsrecht	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

13.3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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
13.4	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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
13.5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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 Kreisstraßenverwaltung	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13.6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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, Gesundheitsabteilung	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13.7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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

13.8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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
13.9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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
13.10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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 Stadtwerke Kelheim	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13.11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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
13.12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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 Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

13.13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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 Wasserversorgung Hopfenbachtal-Gruppe	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13.14	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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
13.15	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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 Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13.16	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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
13.17	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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

13.18	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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 Stadt Kelheim, Bauverwaltung	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13.19	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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 Deutsche Telekom Technik GmbH	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13.20	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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/Vodafone Deutschland GmbH	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13.21	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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 eines Bürgers	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13.22	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
14	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 43 (Lohberg I); Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB und Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung

-
- 15** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61
"Mitterfeld-Erweiterung";
Geänderter Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

- 16** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 39 (Mitterfeld - Erweiterung);
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 18.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 16. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 18.00 Uhr die 16. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Die öffentliche Einladung vom 04.12.2023 wurde fristgerecht mit der aktualisierten Tagesordnung vom 07.12.2023 geändert.

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

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Erster Bürgermeister Christian Schweiger lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 13.11.2023 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von 4 Modulhäusern auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 527/4 der Gemarkung Lohstadt (Zum Donaufeld)
--------------	---

Beschluss-Nr. 278

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von 4 Modulhäusern auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 527/4 der Gemarkung Lohstadt (Zum Donaufeld) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 74 „An der KEH 15“ vom 08.03.1990 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Ressourcenknappheit und überproportionale Preisentwicklungen in der Bauwirtschaft führen zu einem Umdenken. Die geplanten Modulhäuser sollen eine innovative,

zukunftsweisende und vor allem leistbare Wohnform darstellen. Die Bauherren betrachten Ihr Bauvorhaben als Vorreiterobjekt. Die geplanten Modulhäuser sollen keine Nutzung als Ferienhäuser erfahren, sondern einen leistbaren Traum vom eigenen Haus erfüllen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Dachform**
lt. BBP ist ein Satteldach mit einer Neigung von 38° - 44° zulässig, geplant ist jedes Haus mit einem Flachdach und den jeweiligen Anbau mit einem flachen Satteldach zu errichten;
- **Traufseitige Wandhöhe**
lt. BBP max. 4,50 m ab natürlichen Gelände, geplant ist den jeweiligen Anbau mit einer traufseitigen Wandhöhe von 5,00 m zu errichten;
- **Traufvorsprung**
lt. BBP ist eine Traufe von mind. 0,40 m bis max. 0,80 zu errichten, geplant ist das jeweilige Haus ohne Traufe;
- **Ortgang**
lt. BBP ist ein Ortgang von mind. 0,15 bis max. 0,30 m zu errichten, die Planung der Modulhäuser ist ohne Ortgang;
- **Baufenster**
von den geplanten 4 Modulhäusern liegt nur ein Haus im Baufenster;
- **Baulinien, Baugrenzen**
ein Modulhaus liegt teilweise im Sichtdreieck des Einmündungsbereiches der Straße „Zum Donaufeld“ und zusätzlich zur Gänze in einem Bereich des BBPs der als „anbaufreie“ Zone gekennzeichnet ist.

Die Befreiungen zu den aufgeführten Widersprüchen von den Festsetzungen der BBPs wurden nicht beantragt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB kann nicht befürwortet werden, da Grundzüge der Planung mit der massiven Überschreitung des Baufensters berührt werden, die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen

Belangen nicht vereinbar ist (Nichteinhaltung des Sichtfensters und Missachtung der anbaufreien Zone).

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau an ein Einfamilienhaus und Neubau einer bereits bestehenden Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 572/44 der Gemarkung Affecking (Rosenstraße)
Beschluss-Nr. 279	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau an ein Einfamilienhaus und Neubau einer bereits bestehenden Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 572/44 der Gemarkung Affecking (Rosenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Der Anbau dient den Bauherren jetzt als erweitertes Wohnzimmer und soll zukünftig ein altersgerechtes Wohnen im Erdgeschoss ermöglichen.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

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

Beschluss:

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

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

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 546/103 (Rosenstraße) und Fl. Nr. 546/102 (Veilchenstraße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von Balkonen und Änderung des Betriebsgebäudes mit Büro-, Lager-, Ausstellungs- und Sozialräumen durch Einbau einer Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 714/69 der Gemarkung Affecking (Grenzstraße)
Beschluss-Nr. 280	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von Balkonen und Änderung des Betriebsgebäudes mit Büro-, Lager-, Ausstellungs- und Sozialräumen durch Einbau einer Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 714/69 der Gemarkung Affecking (Grenzstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hafengebiet Kelheim-Saal Überarbeitung“.

Der Bebauungsplan weist ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO aus.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht nach Prüfung den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Baufenster**
durch die geplanten Balkone wird das Baufenster in südlicher Richtung geringfügig überschritten;

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung wird eine weitere Wohnung für eine Aufsichts- bzw. Bereitschaftsperson beantragt.

Laut BBP Nr. 1.1 können im Bereich des Industriegebietes GI 1, in welchen der Betrieb liegt, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen **sowie** Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Antrag auf Ausnahme gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO liegt dem Antrag auf Baugenehmigung bei.

Begründet wird dieser Antrag durch die Tatsache, dass das Unternehmen sich dahingehend neu aufgestellt hat, dass nun auch medizinische Gase angeboten werden, die zukünftig Tag und Nacht (24/7) bei Notfällen abgeholt werden können.

Außerdem wird ein Just-in-Time Ladeverkehr (Anlieferung von Gütern, Umladen und Weitertransport ohne Zeitverzögerung) Tag und Nacht angeboten. Daher ist auf Grund des betrieblichen Ablaufes zusätzlich zur Betriebsleiterwohnung eine weitere Wohnung

für eine Bereitschafts- und Aufsichtsperson für die Weiterentwicklung des Unternehmens notwendig.

Durch die geplante Nutzungsänderung ergibt sich eine veränderte Anforderung an die Stellplätze.

Bestehende Wohnung	größer 40 m ²	2,25 ST
--------------------	--------------------------	---------

Neu beantragte Wohnung	größer 40 m ²	2,25 ST
------------------------	--------------------------	---------

Büro	1 ST/35 m ² bei 368,67 m ² (:35 m ²)	10,53 ST
------	--	----------

Für das geplante Bauvorhaben sind 16 (15,53) ST zu errichten.

Es können insgesamt 19 Stellplätze planerisch dargestellt werden.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Immissionsschutz, Brandschutz usw.) obliegt aber 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 Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Die für dieses Bauvorhaben erforderlichen Stellplätzen können auf dem Firmengelände nachgewiesen werden.

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

Auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wie Freiflächengestaltung, Schallschutz usw. wird nochmals hingewiesen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

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

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 313 der Gemarkung Staubing (Am Steig)

Beschluss-Nr. 281

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 313 der Gemarkung Staubing (Am Steig) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40 „Staubing“ vom 06.08.1984 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

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

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Dachneigung**

lt. BBP ist eine Dachneigung von 22° - 28° zu berücksichtigen, geplant ist eine Dachneigung von 20°

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

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

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,00 m uneingezäunt zu erstellen.

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

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

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt Kelheim grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 614/0 (Am Steig) der Gemarkung Staubing an das Baugrundstück an. Aus Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses zur Vermietung als Ferienhaus für Urlauber auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1494/6 der Gemarkung Kelheim (Sandfeldstraße)

Beschluss-Nr. 282

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 5 Dagegen: 4

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses zur Vermietung als Ferienhaus für Urlauber auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1494/6 der Gemarkung Kelheim (Sandfeldstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Südwestliches Altmühlfeld Überarbeitung“ vom 02.06.2017 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Am 04. April 2023 wurden bei der Stadt Kelheim Planungsunterlagen für die Vorlage eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens über die Errichtung eines „Wohnhauses“ eingereicht. Am 26.04.2023 wurde ein Schreiben über die Durchführung eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens an die Bauherren versandt. Dieser beinhaltet den Hinweis, dass bei Nichteinhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich wird.

Die Bauherren haben das Wohnhaus bereits errichtet, dieses wird allerdings jetzt als Ferienhaus genutzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zu denen auch Ferienhäuser wie gegenständlich beantragt gehören, können in einem Allgemeinen Wohngebiet nach der Art der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Ausnahme ist schriftlich zu beantragen. Der Antrag auf Erteilung einer Ausnahme liegt mit Schreiben vom 27.10.2023 vor.

Der Stadt Kelheim liegen zurzeit 158 Anfragen von Wohnungssuchenden vor. Bei dem momentan nicht nur in den Ballungsräumen vorherrschenden knappen Wohnraum kann der Fachbereich Planen und Bauen, nach eingehender Prüfung, diese ausnahmsweise

Zulassung als Beherbergungsnutzung, und die damit erfolgende Entziehung von Wohnraum, nicht befürworteten.

Den Bauherren wurde am 26.04.2023 die Errichtung eines Wohnhauses entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bestätigt. An dieser Art der baulichen Nutzung des Gebäudes (Wohnnutzung) ist nach Ansicht des Fachbereiches Planen und Bauen festzuhalten.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf das allgemeine Wohngebiet und die zulässige Nutzung.

Das Baugrundstück liegt im Bereich des Bodendenkmales mit der Nr. 780016, es handelt sich um eine Siedlung der Stichbandkeramik, der Chamer Gruppe, der frühen Bronzezeit, sowie um eine Siedlung und Grabenwerk der Urnenfelderzeit, eine Siedlung und Grabenwerke der Hallstattzeit und um eine Siedlung und Grabenwerk der Latènezeit. Außerdem befindet sich auf dem Baugrund eine weitgehend zerstörte Viereckschanze der späten Latènezeit, eine Siedlung der Völkerwanderungszeit sowie des frühen und hohen Mittelalters, ein Bestattungsplatz der Schnurkeramik, der Urnenfelder- und Hallstattzeit sowie der mittleren und späten Latènezeit und des frühen Mittelalters.

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

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim hat ein Ferienhaus einen Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen. Die für die Nutzung als Wohnhaus sowie als Ferienhaus notwendigen Stellplätze sind vorhanden.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

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

Der Sachverhalt wurde vom Bauausschuss ausführlich diskutiert. Hierbei zeigte sich, dass in Teilen des Bauausschuss eine von der Beurteilung der Verwaltung abweichende Meinung vorhanden war.

Nach der Beratung wurde der folgende Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung gestellt.

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

Die ausnahmsweise Zulassung der Ferienwohnung (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO wird nicht befürwortet.

Die Befreiung von der Art der baulichen Nutzung nach § 31 BauGB kann nicht befürwortet werden, da Grundzüge der Planung berührt werden, die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar.“

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen für die ausnahmsweise Zulassung nicht zu erteilen wurde mit 5:4 Stimmen abgelehnt und das das gemeindliche Einvernehmen für die ausnahmsweise Zulassung mit 5:4 Stimmen erteilt.

Beschluss:

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

Die ausnahmsweise Zulassung der Ferienwohnung (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO wird befürwortet.

Die Befreiung von der Art der baulichen Nutzung nach § 31 BauGB kann befürwortet werden, da keine Grundzüge der Planung berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage als Ersatz für bestehende Fertigteilgaragen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1228 der Gemarkung Kelheim (Amselstraße)
Beschluss-Nr. 283	
<u>Entscheidungsergebnis:</u>	
Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage als Ersatz für bestehende Fertigteilgaragen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1228 der Gemarkung Kelheim (Amselstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Südöstliches Altmühlfeld“ vom 06.06.2017 im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Garage überschreitet eine Fläche von 50 m² und ist somit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b nicht mehr als verfahrensfrei zu betrachten. Daher ist der Bauantrag in einem Genehmigungsverfahren zu behandeln.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Baufenster**

Überschreitung des Baufensters um ca. 10 m² in Richtung O, für diesen Widerspruch zu den planerischen Festsetzungen des BBPs liegt kein Antrag auf Befreiung vor;

- **Abstandsflächen**

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

Außerdem wird die zulässige Grenzbebauung von 9 m Länge (Art 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO) überschritten.

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

Die Nachbarbeteiligung wurde, so wie im Antrag auf Baugenehmigung ersichtlich, durchgeführt.

Beschluss:

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

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

Der Stauraum vor der Garage darf zur Straße hin nicht abgezaunt werden.

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 Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1228/8 der Gemarkung Kelheim (Reiherstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines 34,98 m hohen Schleuderbetonmastes inkl. Outdoortechnik auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1132 der Gemarkung Kapfelberg (Hochstraße)

Beschluss-Nr. 284

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines 34,98 m hohen Schleuderbetonmastes inkl. Outdoortechnik auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1132 der Gemarkung Kapfelberg (Hochstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit einem Vorranggebiet für Kies und Sandabbau ausgewiesen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, da es der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsleistungen dient, öffentliche Belange dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikation dient, dem privilegierten Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Eventuell anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1131 der Gemarkung Kapfelberg (Weg der Flur mit dem Namen Hochstraße) an das Baugrundstück an.

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

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung, Umnutzung und Erweiterung einer Schusterei zu Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1146 der Gemarkung Kelheim (Spechtstraße)

Beschluss-Nr. 285

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 6 Dagegen: 3

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung, Umnutzung und Erweiterung einer Schusterei zu Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1146 der Gemarkung Kelheim (Spechtstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer Überarbeitung“ vom 09.02.2018 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das Baugrundstück des geplanten Wohnhauses liegt zwischen der Specht- und der Rebhuhnstraße. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Rebhuhnstraße.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Wandhöhe**

lt. BBP ist eine Wandhöhe von max. 7,50 m zulässig, geplant ist eine Wandhöhe von 7,66 m bis max. 9,85 m im Bereich der Zwerchgiebel;

- **Abstandsflächen**

lt. BBP ist für die zu bebauende Parzelle die Anwendung des Artikel 6 der BayBO angeordnet. Gebäude und bauliche Anlagen können somit nur unter Einhaltung von seitlichen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

- **Wohneinheiten**

lt. BBP sind für die Parzelle pro Gebäude 3 WE zulässig, geplant wird das Gebäude mit 8 WE;

Für die vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht umgesetzt werden, liegt jeweils ein Antrag auf Befreiung vor, ebenso eine Zustimmung über die Übernahme der Abstandsflächen.

Bei den 8 geplanten Wohnungen, von denen 2 eine Größe von weniger als 40 m² haben und 6 Wohnungen größer als 40 m² sind, müssen laut der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim

für die WE kleiner als 40 m ²	2 x 1,75 ST	= 3,50 ST
für die WE größer als 40 m ²	6 x 2,25 ST	= 13,50 ST
	insgesamt	17,00 ST

nachgewiesen werden.

Für den geplanten Wohnhausbau mit 8 Wohneinheiten müssen 17 Stellplätze nachgewiesen werden.

Dem Vorschlag des Bauherrn die für die Schusterei in der Vergangenheit benötigten Stellplätze als historisch und somit „fiktiv“ vorhanden geltend zu machen kann vom Fachbereich Planen und Bauen nicht nachgekommen werden. Die vom Bauherrn in Ansatz gebrachten 18 „historischen“ Stellplätze bedeuten, dass der Bauherr für vorgenanntes Bauvorhaben **keine** Stellplätze nachweisen muss, da diese ja bereits fiktiv vorhanden sind.

Anders, wie in der Innenstadt, der sogenannten Zone 1 befinden wir uns hier im Bereich der Zone 2, also nicht in der Innenstadt. Innerstädtisch können „historische Stellplätze“ geltend gemacht werden, weil hier ausreichend Parkflächen rund um die Innenstadt vorhanden sind, die ein Abstellen der Kraftfahrzeuge ermöglichen. Im Bereich der Zone 2 wäre nur ein Parken auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche möglich.

Deswegen wurde vom Fachbereich Planen und Bauen der Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Kelheim am Genehmigungsverfahren beteiligt. Nachfolgend die Stellungnahme der Fachstelle:

„Bei der Rebhuhnstraße handelt es sich um eine enge Straße mit einer maximalen Fahrbahnbreite von 5,20 m.

§ 32 Abs. 1 Nr. 1 StVZO (Straßenverkehrszulassungsordnung) nennt als Richtwert für eine Fahrzeugbreite einen Wert von 2,55 m. Wenn man für jede Fahrzeugseite einen notwendigen Sicherheitsabstand von 0,25 m (insgesamt also 0,50 m) hinzufügt, ist für die ungehinderte Durchfahrt eines Fahrzeuges eine Fahrbahnbreite von 3,05 m erforderlich. Dies wird auch in verschiedenen Urteilen, sowie in den Ausführungen des Kommentars zum Straßenrecht (Hentschel, Straßenrecht, 38. Auflage 2005 Rd.-Nr. 22 zu § 12 StVO) bestätigt.

Fahrbahnbreite 5,20 m – Fahrzeugbreite 2,55 m = Restfahrbahnbreite **2,65 m**

Die für die ungehinderte Durchfahrt erforderliche Fahrbahnbreite von **3,05 m** wird absolut nicht erreicht.

Für fehlende Stellflächen am Grundstück können deshalb keine Parkflächen auf der öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen werden.

Bezüglich der erforderlichen Anzahl an Stellflächen wird auf die Stellplatzverordnung der Stadt Kelheim verwiesen.

Außerdem verweisen wir auf die Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern.“

Es stimmt, wie der Bauherr anführt, dass in der näheren Umgebung bereits Wohnhäuser mit mehr als 3 Wohneinheiten vorhanden sind. Allerdings wurden diese Wohnhäuser vor dem 09.02.2018 errichtet, also vor Inkrafttreten des gültigen Bebauungsplanes. Ausreichende Stellplätze und Garagen nebst Stauraum sind vorhanden.

Im Bebauungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer Überarbeitung“ hat der Fachbereich Planen und Bauen die Festsetzung von 3 Wohneinheiten pro Gebäude in den betreffenden Parzellen nicht willkürlich festgelegt.

Bei der Festsetzung von 3 Wohneinheiten wurde davon ausgegangen, dass die entsprechenden Stellplätze und den für Besucherfahrzeugen notwendigen Stauraum problemlos auf den jeweiligen Grundstücken errichten werden können. Es wurde davon

ausgegangen, dass durch parkende Kraftfahrzeuge im Straßenraum eventuell Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie Entsorgungsdienstleister behindert würden.

Für den Fachbereich Planen und Bauen stellt die Festlegung der 3 Wohneinheiten pro Gebäude (im Zusammenhang mit der Parkproblematik) einen Grundzug des Bebauungsplanes dar, eine Befreiung hierzu kann daher nicht erteilt werden. Die Erteilung einer derartigen Befreiung würde einen Präzedenzfall darstellen. Der Fachbereich Planen und Bauen würde damit den seit 2018 gültigen Bebauungsplan aushebeln.

Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nur teilweise vor.

Mittlerweile liegen der Stadt Kelheim 2 Stellungnahmen der Nachbarschaft vor, die Ihre Bedenken dahingehend äußern, dass der Bauherr massiv gegen die baurechtlichen Vorgaben mit der Überschreitung der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude verstößt und bei einer Umsetzung des Bauvorhabens ein massives Problem mit parkenden Fahrzeugen in den engen Straßen entstehen würde. Zum Beispiel wäre dann die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und Müllentsorgungsfahrzeuge nicht mehr gewährleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Nachbarrecht) nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde obliegt.

Der Sachverhalt wurde von den Bauausschussmitgliedern ausführlich diskutiert. Hierbei stellte sich heraus, dass es unterschiedliche Meinungen zum Sachverhalt gab. Einzelne Bauausschussmitglieder teilten die Beurteilung des Fachbereiches Planen und Bauen, sowie Öffentliche Sicherheit und Ordnung, die überwiegende Mehrzahl der Ausschussmitglieder sprach sich jedoch im Rahmen der Abwägung der Argumente für eine Schaffung von mehr Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung der beantragten Grundstücke aus.

Nachdem sich im Rahmen der Diskussion herauskristallisierte, dass der nachfolgende Beschlussvorschlag der Verwaltung

„Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt da es sich bei der Festlegung von 3 WE pro Gebäude in der jeweiligen Parzelle um einen Grundzug der Planung des Bebauungsplanes handelt.

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

nicht mehrheitsfähig war, erarbeiteten die Bauausschussmitglieder in gemeinsamer Diskussion einen weitergehenden Beschlussvorschlag, der dann zur Abstimmung gestellt wurde.

Beschluss:

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

Der Bauausschuss teilt jedoch die vorgetragenen Bedenken der Verwaltung zum beantragten Bauvorhaben.

Der Fachbereich Planen und Bauen wird beauftragt mit dem Landratsamt Kelheim und dem Bauherrn eine einvernehmliche, städtebaulich verträgliche und baurechtliche genehmigungsfähige Lösung zu finden.

Dies betrifft insbesondere die Anzahl der Wohneinheiten, die Schaffung und Herstellung der notwendigen Stellplätze sowie die straßenverkehrsrechtliche Problematik.

Die für eine einvernehmliche, städtebaulich und baurechtlich vertretbare Lösung erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB werden befürwortet.

Der Stand der Gespräche wird dem Bauausschuss mitgeteilt.

Die gefassten Beschlüsse sind der Rechtsaufsicht zur Überprüfung vorzulegen.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung, Umnutzung und Erweiterung einer Schusterei zu Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1166/15 der Gemarkung Kelheim (Rebhuhnstraße)

Beschluss-Nr. 286

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 6 Dagegen: 3

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung, Umnutzung und Erweiterung einer Schusterei zu Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1166/15 der Gemarkung Kelheim (Rebhuhnstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer Überarbeitung“ vom 09.02.2018 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das Baugrundstück des geplanten Wohnhauses liegt an der Rebhuhnstraße. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt somit über die Rebhuhnstraße.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Wandhöhe**
It. BBP ist eine Wandhöhe von max. 7,50 m zulässig, geplant ist eine Wandhöhe bis max. 9,30 m im Bereich der Zwerchgiebel;
- **Wohneinheiten**
It. BBP sind für die Parzelle pro Gebäude 3 WE zulässig, geplant wird das Gebäude mit 10 WE;

Für die vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht umgesetzt werden, liegt jeweils ein Antrag auf Befreiung vor.

Bei den 10 geplanten Wohnungen, von denen 3 eine Größe von weniger als 40 m² haben und 7 Wohnungen größer als 40 m² sind müssen laut der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim

für die WE kleiner als 40 m ²	3 x 1,75 ST	= 5,25 ST
für die WE größer als 40 m ²	7 x 2,25 ST	= 15,75 ST
	insgesamt	21,00 ST

nachgewiesen werden.

Für den geplanten Wohnhausbau mit 10 Wohneinheiten müssen 21 Stellplätze nachgewiesen werden.

Im Gegensatz zum vorgenannten Bauantrag möchte der Fachbereich Planen und Bauen nun auf den Lösungsvorschlag des Bauherrn eingehen und dem Bauausschuss der Stadt Kelheim sein Stellplatzkonzept für beide Bauanträge, - Haus Spechtstraße und Haus Rebhuhnstraße - vorstellen.

Der Vorschlag des Bauherrn die für die Schusterei in der Vergangenheit benötigten Stellplätze als historisch und somit „fiktiv“ vorhanden geltend zu machen, wurde vom Fachbereich Planen und Bauen bereits vorgestellt und ad acta gelegt.

Der Bauherr bietet nun an eine Tiefgarage mit 9 Stellplätzen zu bauen und oberirdisch 17 Stellplätze zu schaffen, also insgesamt 26 Stellplätze. Diese Stellplätze würden **beiden** Wohngebäuden zur Verfügung stehen. Somit würden einem Stellplatzbedarf von 17 Stellplätzen (Haus Spechtstraße) und 21 Stellplätzen (Haus Rebhuhnstraße) also insgesamt 38 Stellplätzen ein Stellplatzangebot von 26 Stellplätzen gegenüberstehen. 12 Stellplätze können somit nicht nachgewiesen werden.

Dem Bauherrn könnte nun von der Stadt Kelheim angeboten werden die nicht nachgewiesen Stellplätze abzulösen. Hierfür müsste ein Stellplatzablösevertrag über 12 Stellplätze à 5.000,00 € Ablösesumme, also insgesamt 60.000,00 € abgeschlossen werden.

In diesen Zusammenhang möchte der Fachbereich Planen und Bauen darauf hinweisen, dass für diese 12 Stellplätze nicht wie in der Innenstadt öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen, sondern die Kraftfahrzeuge auf öffentlichen Straßen abgestellt werden. Auf diese Thematik wurde vom Fachbereich Planen und Bauen im vorhergehenden Antrag auf Baugenehmigung bereits eingegangen (Stellungnahme Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Kelheim).

Der Fachbereich Planen und Bauen möchte dem Bauausschuss der Stadt Kelheim auch darauf aufmerksam machen, dass gem. Art. 47 BayBO eine Gemeinde nicht verpflichtet ist einen Ablösevertrag abzuschließen. Die Gemeinde kann z.B. die Ablösung von Stellplätzen mit der städtebaulichen Begründung verweigern, dass die Wohn- und Lebensqualität in dem konkreten Gebiet gewahrt werden soll und diese dann gefährdet ist, wenn weitere Nutzungen ohne die erforderlichen Stellplätze entstehen (BayVGH, Urteil vom 10.12.1985, BayVBl. 1987, S. 85, Urteil vom 23.08.2001, BayVBl. 2002, S. 562, Urteil vom 11.03.2004, KommP 2005, S.22). Sofern die Gemeinde den Abschluss eines Ablösevertrages verweigert, ist das Vorhaben grundsätzlich unzulässig.

Die Stellungnahme des Fachbereichs Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Kelheim stellt eine klare Empfehlung dar keinen Stellplatzablösevertrag abzuschließen.

Zitat: „**Die für die ungehinderte Durchfahrt erforderliche Fahrbahnbreite von 3,05 m wird absolut nicht erreicht.**

Für fehlende Stellflächen am Grundstück können deshalb keine Parkflächen auf der öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen werden.“

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Kelheim eine Stellplatzabläse innerhalb einer Wohnsiedlung bisher noch nie gestattet hat.

Es stimmt, wie der Bauherr anführt, dass in der näheren Umgebung bereits Wohnhäuser mit mehr als 3 Wohneinheiten vorhanden sind. Allerdings wurden diese Wohnhäuser vor dem 09.02.2018 errichtet, also vor Inkrafttreten des gültigen Bebauungsplanes. Ausreichende Stellplätze und Garagen nebst Stauraum sind dort jedoch auf dem Grundstück vorhanden.

Im Bebauungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer Überarbeitung“ hat der Fachbereich Planen und Bauen die Festsetzung von 3 Wohneinheiten pro Gebäude in den betreffenden Parzellen nicht willkürlich festgelegt.

Bei 3 Wohneinheiten ist man davon ausgegangen, dass die entsprechenden Stellplätze nebst den für Besucher notwendigen Stauraum problemlos auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden können. Es wurde davon ausgegangen, dass durch parkende Kraftfahrzeuge im Straßenraum eventuell Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie Entsorgungsdienstleister behindert würden

Für den Fachbereich Planen und Bauen stellt die Festlegung der 3 Wohneinheiten pro Gebäude (im Zusammenhang mit der Parkproblematik) einen Grundzug des Bebauungsplanes dar, eine Befreiung hierzu kann daher nicht erteilt werden. Die Erteilung einer derartigen Befreiung schafft einen Präzedenzfall. Der Fachbereich Planen und Bauen würde damit den seit 2018 gültigen Bebauungsplan aushebeln.

Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nur teilweise vor.

Mittlerweile liegen der Stadt Kelheim 2 Stellungnahmen der Nachbarschaft vor, die Ihre Bedenken dahingehend äußern, dass der Bauherr massiv gegen die baurechtlichen Vorgaben mit der Überschreitung der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude verstößt und bei einer Umsetzung des Bauvorhabens ein massives Problem mit parkenden Fahrzeugen in den engen Straßen entstehen würde. Zum Beispiel wäre dann die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und Müllentsorgungsfahrzeuge nicht mehr gewährleistet. In diesem Zusammenhang wurde eine bereits erteilte Nachbarunterschrift widerrufen.

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

Der Sachverhalt wurde von den Bauausschussmitgliedern ausführlich diskutiert. Hierbei stellte sich heraus, dass es unterschiedliche Meinungen zum Sachverhalt gab. Einzelne Bauausschussmitglieder teilten die Beurteilung des Fachbereiches Planen und Bauen, sowie Öffentliche Sicherheit und Ordnung, die überwiegende Mehrzahl der Ausschussmitglieder sprach sich jedoch im Rahmen der Abwägung der Argumente für eine Schaffung von mehr Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung der beantragten Grundstücke aus.

Nachdem sich im Rahmen der Diskussion herauskristallisierte, dass der nachfolgende Beschlussvorschlag der Verwaltung

„Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt da es sich bei der Festlegung von 3 WE pro Gebäude in der jeweiligen Parzelle um einen Grundzug der Planung des Bebauungsplanes handelt.

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

nicht mehrheitsfähig war, erarbeiteten die Bauausschussmitglieder in gemeinsamer Diskussion einen weitergehenden Beschlussvorschlag, der dann zur Abstimmung gestellt wurde.

Beschluss:

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

Der Bauausschuss teilt jedoch die vorgetragenen Bedenken der Verwaltung zum beantragten Bauvorhaben.

Der Fachbereich Planen und Bauen wird beauftragt mit dem Landratsamt Kelheim und dem Bauherrn eine einvernehmliche, städtebaulich verträgliche und baurechtliche genehmigungsfähige Lösung zu finden.

Dies betrifft insbesondere die Anzahl der Wohneinheiten, die Schaffung und Herstellung der notwendigen Stellplätze sowie die straßenverkehrsrechtliche Problematik.

Die für eine einvernehmliche, städtebaulich und baurechtlich vertretbare Lösung erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB werden befürwortet.

Der Stand der Gespräche wird dem Bauausschuss mitgeteilt.

Die gefassten Beschlüsse sind der Rechtsaufsicht zur Überprüfung vorzulegen.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 10	Antrag auf Vorbescheid auf Nutzungsänderung einer Tenne zu Sanitäranlagen, eines Stalles zu Hackschnitzelheizung, eines Stalles zu Hauseingang, eines Stalles zu Einliegerwohnung, auf Errichtung eines Anbaues und die Schaffung von 10 Stellplätzen für Tagescamper auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 41 Gemarkung Herrnsaal (Herrnsaaler Ring)
---------------	---

Beschluss-Nr. 287

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Nutzungsänderung einer Tenne zu Sanitäreinrichtungen, eines Stalles zu Hackschnitzelheizung, eines Stalles zu Hauseingang, eines Stalles zu Einliegerwohnung, auf Errichtung eines Anbaues und die Schaffung von 10 Stellplätzen für Tagescamper auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 41 Gemarkung Herrnsaal (Herrnsaaler Ring) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim-Herrnsaal 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).

Auf der Fl. Nr. 41 der Gemarkung Herrnsaal befinden sich bereits genehmigte Stellplätze für Camper (Bescheid vom 07.10.1992 der Genehmigungsbehörde LRA Kelheim). Diese Stellplätze befinden sich im südlichen Bereich des Grundstücks. Die jetzt beantragten Stellplätze würden sich im westlichen Teil Grundstücks entlang des „Eisgrabens“ befinden. Anfahrbar sind die Stellplätze, wie die bisher genehmigten auch, über den Herrnsaaler Ring durch die Hofstelle

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 12 (Herrnsaaler Ring) und Fl. Nr. 839 (Eisgraben) der Gemarkung Herrnsaal an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

**TOP 11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130
„Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“
Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 288

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 27.06.2023 beantragt die Firma SÜDWERK Energie GmbH, Sternshof 1, 96224 Burgkunstadt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 212, 213, 214, 215, 244, 245, 246, 247, 258, 784, 790, 790/1, 794, 810, 810/4 813, 814, 821, 828, 831, 832, und 833 der Gemarkung Staubing sowie die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim.

Aufgrund verschiedener sich im Rahmen der Planung des Solarparks ergebender Sachverhalte und Gegebenheiten hat man sich nun entschieden, das Verfahren von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in ein Verfahren zur Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes umzuändern. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan mit Fassung dieses Billigungsbeschlusses für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, als Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren weitergeführt.

Durch die Bebauungsplanaufstellung soll weiter unverändert ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für erneuerbare Energien, hier ein Freiflächenphotovoltaikpark bestehend aus 11 eigenständigen Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgewiesen werden.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat hierzu mit Beschluss Nr. 193 vom 17.07.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Bauleitplanverfahren begonnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier eines Freiflächenphotovoltaikparks, bestehend aus 11 eigenständigen Freiflächenphotovoltaikanlagen, geschaffen werden.

Damit wird ein klima- und umweltschonender Beitrag für die Energiegewinnung durch regenerative Energien geleistet.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 38 (Freiflächenphotovoltaikpark Staubing) erfolgt im Parallelverfahren.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Der Geltungsbereich des Plangebietes der aus 11 Teilflächen besteht, wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst die südlich des Ortsteiles Staubing liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 212, 213, 214, 215, 244, 245, 246, 247, 258, 784, 790, 790/1, 794, 810, 810/4 813, 814, 821, 828, 831, 832 und 833 der Gemarkung Staubing und besteht aus 11 Teilflächen mit verschiedenen Größen. Der gesamte Geltungsbereich der Planung hat eine Größe von insgesamt ca. 55,3 Hektar.

Teilfläche 1: Fl.Nr. 258 Gemarkung Staubing (82.910 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 258 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 258 Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 258 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 258 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 2: Fl.Nrn. 244, 245, 246, 247 Gemarkung Staubing (26.661 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 244, 245 und 246 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 246 und 247 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 244, 245 und 247 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 244 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 3: Fl.Nrn. 212, 213, 214, 215 Gemarkung Staubing (64.714 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 215 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 212, 213, 214 und 215 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 212 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 212, 213, 214 und 215 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 4: Fl.Nr. 784 Gemarkung Staubing (41.123 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 784 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 784 Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 784 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 784 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 5: Fl.Nrn. 790, 790/1 Gemarkung Staubing (75.197 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 790 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 790 und 790/1 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 790 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 790 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 6: Fl.Nrn. 813, 814 Gemarkung Staubing (45.406 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 814 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 813 und 814 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 813 der Gemarkung Staubing;

Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 813 und 814 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 7: Fl.Nr. 821 Gemarkung Staubing (43.280 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 821 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 821 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 821 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 821 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 8: Fl.Nr. 810, 810/4 Gemarkung Staubing (34.926 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 810 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 810 und 810/4 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 810/4 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 810 und 810/4 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 9: Fl.Nr. 794, Gemarkung Staubing (58.479 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 794 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 794 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 794 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 794 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 10: Fl.Nr. 828 Gemarkung Staubing (23.803 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 828 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 828 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 828 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 828 der Gemarkung Staubing

Teilfläche 11: Fl.Nrn. 831, 832, 833 Gemarkung Staubing (34.730 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 831 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 831, 832 und 833 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 833 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 831, 832 und 833 der Gemarkung Staubing

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss von Herrn Max Wehner von dem mit der Bauleitplanung beauftragen Büro Team 4, Bauernschmitt – Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH, Oedenberger Straße 65, 90491 Nürnberg, vorgestellt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Büro Team 4, Bauernschmitt – Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH, Oedenberger Straße 65, 90491 Nürnberg, erarbeiteten Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ i. d. F. vom 11.12.2023 einschließlich Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 11.12.2023 für die frühzeitige Beteiligung

der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 38 (Freiflächenphotovoltaikpark Staubing); Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
Beschluss-Nr. 289	
<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 1	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 27.06.2023 beantragt die Firma SÜDWERK Energie GmbH, Sternshof 1, 96224 Burgkunstadt die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim für die Grundstücke Fl.Nrn. 212, 213, 214, 215, 244, 245, 246, 247, 258, 784, 790, 790/1, 794, 810, 810/4 813, 814, 821, 828, 831, 832, und 833 der Gemarkung Staubing.

Die Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan soll von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet für erneuerbare Energien (Freiflächenphotovoltaikanlage) nach § 11 Abs. 2 BauNVO geändert werden. Durch die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung eines Freiflächenphotovoltaikparks in Staubing, der aus 11 Teilflächen bestehen soll, geschaffen werden. Die Fortschreibung erfolgt mittels Deckblatt Nr. 38.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat hierzu mit Beschluss Nr. 122 vom 31.07.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderungsverfahren begonnen.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 38 (Freiflächenphotovoltaikpark Staubing) werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet erneuerbare Energien (SO)“ nach § 11 BauNVO zur Schaffung eines Freiflächenphotovoltaikparks, aufgeteilt in 11 eigenständige Teilflächen, ausgewiesen.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 38 (Freiflächenphotovoltaikpark Staubing) wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier in Form von mehreren Freiflächenphotovoltaikanlagen, geschaffen.

Damit wird ein klima- und umweltschonender Beitrag für die Energiegewinnung durch regenerative Energien geleistet.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ erfolgt im Parallelverfahren.

Der Geltungsbereich und somit Änderungsbereich des Plangebietes, der aus 11 Teilflächen besteht, wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst die südlich des Ortsteiles Staubing liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 212, 213, 214, 215, 244, 245, 246, 247, 258, 784, 790, 790/1, 794, 810, 810/4 813, 814, 821, 828, 831, 832 und 833 der Gemarkung Staubing und besteht aus 11 Teilflächen mit verschiedenen Größen. Der gesamte Geltungsbereich der Planung hat eine Größe von insgesamt ca. 55,3 Hektar.

Teilfläche 1: Fl.Nr. 258 Gemarkung Staubing (82.910 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 258 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 258 Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 258 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 258 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 2: Fl.Nrn. 244, 245, 246, 247 Gemarkung Staubing (26.661 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 244, 245 und 246 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 246 und 247 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 244, 245 und 247 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 244 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 3: Fl.Nrn. 212, 213, 214, 215 Gemarkung Staubing (64.714 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 215 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 212, 213, 214 und 215 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 212 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 212, 213, 214 und 215 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 4: Fl.Nr. 784 Gemarkung Staubing (41.123 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 784 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 784 Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 784 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 784 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 5: Fl.Nrn. 790, 790/1 Gemarkung Staubing (75.197 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 790 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 790 und 790/1 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 790 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 790 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 6: Fl.Nrn. 813, 814 Gemarkung Staubing (45.406 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 814 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 813 und 814 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 813 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 813 und 814 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 7: Fl.Nr. 821 Gemarkung Staubing (43.280 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 821 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 821 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 821 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 821 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 8: Fl.Nr. 810, 810/4 Gemarkung Staubing (34.926 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 810 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 810 und 810/4 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 810/4 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 810 und 810/4 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 9: Fl.Nr. 794 Gemarkung Staubing (58.479 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 794 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 794 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 795 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 794 der Gemarkung Staubing.

Teilfläche 10: Fl.Nr. 828 Gemarkung Staubing (23.803 m²)

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 828 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 828 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 828 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 828 der Gemarkung Staubing

Teilfläche 11: Fl.Nrn. 831, 832, 833 Gemarkung Staubing (34.730 m²):

Im Norden: nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 831 der Gemarkung Staubing;
Im Osten: östliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 831, 832 und 833 der Gemarkung Staubing;
Im Süden: südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 833 der Gemarkung Staubing;
Im Westen: westliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 831, 832 und 833 der Gemarkung Staubing

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss von Herrn Max Wehner von dem mit der Bauleitplanung beauftragen Büro Team 4, Bauernschmitt – Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH, Oedenberger Straße 65, 90491 Nürnberg, vorgestellt.

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

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Büro Team 4, Bauernschmitt – Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH, Oedenberger Straße 65, 90491 Nürnberg, erarbeiteten Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt Nr. 38 (Freiflächenphotovoltaikpark Staubing) i. d. F. vom 17.12.2023 einschließlich Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 17.12.2023 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige a) 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:

**TOP 13.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129
„Lohberg I“;
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. 290

Kenntnisnahme:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ vom 15.05.2023 mit Begründung vom 15.05.2023 lag in der Zeit vom 20.07.2023 bis 22.08.2023 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. 129 „Lohberg I“ vom 15.05.2023 mit Begründung vom 15.05.2023 wurde mit Bekanntmachung vom 30.06.2023 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 21.06.2023 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. 129 „Lohberg I“ jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 30.06.2023 übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim muss nicht fortgeschrieben, da die gegenständliche Planungsflächen darin bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) dargestellt ist.

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. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)

5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
11. Landesbund für Vogelschutz
12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
13. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
14. Stadtwerke Kelheim
15. Wasserwirtschaftsamt Landshut
16. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
17. Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtalgruppe
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
25. Landratsamt Kelheim – Abt. staatliches Abfallrecht
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
27. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
28. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
29. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
30. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
31. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Klimaschutz/Energiemanagement
32. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
33. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
34. Gemeinde Ihrlerstein
35. Gemeinde Saal a. d. Donau
36. Stadt Riedenburg
37. Stadt Abensberg
38. Markt Bad Abbach
39. Stadt Neustadt a. d. Donau
40. Gemeinde Sinzing
41. Markt Langquaid
42. Gemeinde Hausen
43. Markt Painten
44. Gemeinde Teugn

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

1. Bayerischer Bauernverband
2. Bund Naturschutz
3. Deutsche Post AG
4. Energienetze Bayern
5. Landesbund für Vogelschutz
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
7. Regionaler Planungsverband Region 11
8. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Klimaschutz/Energiemanagement
9. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
10. Stadt Abensberg

11. Gemeinde Hausen
12. Markt Langquaid
13. Stadt Neustadt
14. Stadt Riedenburg
15. Gemeinde Teugn

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayernwerk Netz GmbH
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
5. Stadt Kelheim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
6. Markt Bad Abbach
7. Gemeinde Ihrlerstein
8. Gemeinde Saal a. d. Donau
9. Gemeinde Sinzing
10. Markt Painten

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
2. Landratsamt Kelheim – Abt. staatliches Abfallrecht
3. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitsverwaltung
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
9. Stadtwerke Kelheim
10. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
11. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
12. Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtalgruppe
13. Wasserwirtschaftsamt Landshut
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
16. Bayerisches Landesamt für Umwelt
17. Stadt Kelheim, Bauverwaltung
18. Deutsche Telekom Technik GmbH
19. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben keine Bürger bei der Stadt Kelheim Planeinsicht genommen. Einwendungen wurden von einem Bürger eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129
„Lohberg I“;
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
Straßenverkehrsrecht**

Beschluss-Nr. 291

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.08.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Straßenverkehrsrechts

Die Straßenverkehrsbehörde nimmt wie folgt Stellung:
zu Ziffer 7.6

- a) Die Grundstücke 4, 5 und 8 werden von der Hauptstraße aus erschlossen. Hiergegen bestehen keine verkehrsrechtlichen Bedenken. Der Erlass der verkehrsrechtlichen Anordnungen ist rechtzeitig zu beantragen.
- b) Die geplante Breite der Stichstraße zur Erschließung der Parzellen 6 und 7 von 4,5 m erscheint für den Begegnungsverkehr zunächst zu niedrig dimensioniert, entspricht im Ergebnis jedoch den Mindestvorgaben.
- c) Als zukünftig problembehaftet wird die Erschließungsstraße in ihrer geplanten Ausführung bewertet:
 - Eine Ausbaubreite von 5,5 m erscheint im Begegnungsverkehr unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrs im Rahmen der weiteren Erschließung fragwürdig.
 - Hinsichtlich der Gehwegbreite wird auf Nr. 6.1.6.1 Bild 70 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und Nrn. 3.1.2.1 i. V. m. 3.2.1 der Richtlinien für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) verwiesen.
 - Es kann davon ausgegangen werden, dass der geplante Multifunktionsstreifen aufgrund seiner erfolgenden (visuellen) Abmarkierung und Breite als Parkstreifen genutzt werden wird. Ein verwendungsgemäßer Einsatz erscheint mehr als fragwürdig.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle zu den straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen der inneren Verkehrserschließung wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Zunächst ist im Hinblick des weiteren Planungsverfahrens festzuhalten, dass die Stadt Kelheim die vorliegende Gebietsentwicklung von einem Wohngebiet in eine Mischnutzung geändert hat und in diesem Zusammenhang eine Umplanung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt ist.

So verbleiben für die weitere Entwicklung im Westen 4 Grundstücke der Parzellen 1-4 für eine wohnliche Nutzung. Die restlichen Flächen in Richtung Osten werden für 2 Grundstücke als Mischnutzung in Verbindung einer gewerblichen Nutzung für die Parzellen 5-6 bereitgestellt.

Die innere Verkehrserschließung reduziert sich daher auf die Errichtung **einer** neuen Zufahrtsstraße in einer Gesamtausbaubreite von 10,50 m. Die Untergliederung erfolgt dabei in eine Fahrbahn mit 6,0 m, einem Gehweg mit 2,0 m sowie einem multifunktionalen Randstreifen mit 2,50 m zum Ausweichen, Parken sowie zur Verlegung erforderlicher Infrastrukturleitungen. Alle weiteren Grundstücke werden über private Einzelzufahren direkt von der Kreisstraße erschlossen. Auch der neugeplante Gehweg entlang der Kreisstraße wird auf eine Ausbaubreite von 2,0 m verbreitert.

Als planerische Zielsetzung strebt die Stadt Kelheim darüber hinaus eine Verlegung der Ortsbeschilderung an die östliche Gebietsabgrenzung an. Somit kommen die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches straßenverkehrsrechtlich im Innerortsbereich mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h zu liegen. Erforderliche Sichtfelder für die neue Zufahrtsstraße sind demzufolge auf diese Anforderungen auszurichten und können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten problemlos eingehalten werden.

Gebäude entlang der Kreisstraße im Innerortsbereich können somit auf die Bauflucht der Bestandsbebauung mit einem Abstand von mind. 3,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die vollständige Einhaltung einer anbaufreien Zone von 15,0 m zum Fahrbahnrand der KEH 18 ist hingegen nicht erforderlich.

Somit können im Ergebnis die erforderlichen straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen vollumfänglich Berücksichtigung finden. Nach zwischenzeitlich nochmals erfolgter Detailabstimmung mit Fachbehörde im Vorfeld der Beschlussfassung, hat die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises mit E-Mail-Schreiben vom 30.11.2023 dem Vorhaben zugestimmt und einer Verlegung der Ortsbeschilderung an den östlichen Randbereich befürwortet.

Aus diesem Grund sieht die Stadt Kelheim von einer vollständigen Würdigung der vorliegenden Stellungnahme ab, da das geänderte Plankonzept auf diese Anforderungen nicht ausgerichtet ist. Inhaltlich kann die Fachbehörde dann nochmals im Zuge der öffentlichen Auslegung formell Stellung nehmen. Auf die zwischenzeitlich erfolgten Detailabstimmungen wird nochmals Bezug genommen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129
„Lohberg I“;
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. 292

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.08.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung staatliches Abfallrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ 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 des vorgenannten Vorhabens ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen. Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abteilung 4 -Bau- und Umweltangelegenheiten-, des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten. Aushubmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß wie schadensfrei über dafür zugelassene Entsorgungsanlagen zu entsorgen. Ab 01.08.2023 gelten ausschließlich die Vorgaben der ab diesem Zeitpunkt eingeführten einschlägigen abfallrechtlichen

wie bodenschutzrechtlichen Regelungen.

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 des Planungsvorhabens keine Altlastenflächen/Altlast bekannt ist. Hinsichtlich Kampfmittel liegen der Fachstelle ebenfalls keine auswertbaren Unterlagen vor.

Aufgrund des Hinweises der Fachstelle wird in den Bebauungsplan unter den Hinweisen durch Text, Nr. 3 Bodenschutz, und in der Begründung unter Nr. 4.4. Bodenverhältnisse noch folgender Text aufgenommen:

„Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen. Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abteilung 4 -Bau- und Umweltangelegenheiten-, des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

Aushubmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß wie schadensfrei über dafür zugelassene Entsorgungsanlagen zu entsorgen. Ab 01.08.2023 gelten ausschließlich die Vorgaben der ab diesem Zeitpunkt eingeführten einschlägigen abfallrechtlichen wie bodenschutzrechtlichen Regelungen.“

Bezüglich der Aussage zu Kampfmittel wird folgender Text noch in den B-Plan mit aufgenommen:

Unter Ziffer 4.6 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, Abt. staatliches Abfallrecht, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 13.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129
„Lohberg I“;
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**

Beschluss-Nr. 293

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.08.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des kommunalen Abfallrechts

Sämtliche Müllgefäße aus dem Bebauungsplangebiet sind an der Hauptstraße (Verlängerung Kreisstraße KEH 18 / Stichstraßen werden nicht angefahren) zur Abholung/Leerung bereitzustellen.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis der Fachstelle wird zur Kenntnis genommen. Diese Situation ist der Stadt Kelheim durchaus bewusst und hierauf wurde bereits in der Vorentwurfserstellung reagiert. Aus diesem Grund wird an der Hauptstraße eine Müllsammelstelle eingeplant und entsprechend gekennzeichnet. Diese Müllsammelstelle ist dann im Rahmen des Straßen- und Gehwegbaus zu errichten.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129
„Lohberg I“;
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
Kreisstraßenverwaltung**

Beschluss-Nr. 294

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.08.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Kreisstraßenverwaltung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange der Kreisstraßenverwaltung

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen keine Einwände.

Der Stadt Kelheim sind die Auswirkungen (Emissionen/ Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 18 entstehen, bekannt. Etwaige Ansprüche (Entschädigungen) gegenüber dem Straßenbaulastträger werden unwiderruflich ausgeschlossen.

Die bestehende Ortstafel befindet sich aktuell zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten Bauparzelle 1. Somit liegen die Bauparzellen im außerörtlichen Bereich und sind auch so zu bewerten. Sollte die Ortstafel aufgrund des neu entstehenden Baugebiets versetzt werden, damit alle Bauparzellen wieder im innerörtlichen Bereich liegen, ist die Sachlage neu zu bewerten.

Für die an die Kreisstraße KEH 18 angrenzenden Parzellen 1, 4, 5, 8 gilt damit was folgt:

- Die erforderlichen Sichtfelder sind mit einer Schenkellänge von 200m zu 3m (Anfahrtsicht) ganzjährig durch die Stadt Kelheim freizuhalten.
- Die Anbauverbotszone von ≥ 15 m auf freier Strecke, gemessen von Fahrbahnrand der Kreisstraße ist gem. BayStrWG Art. 23 einzuhalten.

Auf den Bauparzellen ist eine Wendemöglichkeit zu schaffen, da nur Vorwärts in die Kreisstraße KEH 18 ein- und ausgefahren werden darf.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Zunächst ist im Hinblick des weiteren Planungsverfahrens festzuhalten, dass die Stadt Kelheim die vorliegende Gebietsentwicklung von einem Wohngebiet in eine Mischnutzung geändert hat und in diesem Zusammenhang eine Umplanung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt ist.

So verbleiben für die weitere Entwicklung im Westen 4 Grundstücke der Parzellen 1-4 für eine wohnliche Nutzung. Die restlichen Flächen in Richtung Osten werden für 2 Grundstücke als Mischnutzung in Verbindung einer gewerblichen Nutzung für die Parzellen 5-6 bereitgestellt.

Die innere Verkehrserschließung reduziert sich daher auf die Errichtung **einer** neuen Zufahrtsstraße in einer Gesamtausbaubreite von 10,50 m. Die Untergliederung erfolgt dabei in eine Fahrbahn mit 6,0 m, einem Gehweg mit 2,0 m sowie einem multifunktionalen Randstreifen mit 2,50 m zum Ausweichen, Parken sowie zur Verlegung erforderlicher Infrastrukturleitungen. Alle weiteren Grundstücke werden über private Einzelzufahren direkt von der Kreisstraße erschlossen. Auch der neugeplante Gehweg entlang der Kreisstraße wird auf eine Ausbaubreite von 2,0 m verbreitert.

Als planerische Zielsetzung strebt die Stadt Kelheim darüber hinaus eine Verlegung der Ortsbeschilderung an die östliche Gebietsabgrenzung an. Somit kommen die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches straßenverkehrsrechtlich im Innerortsbereich mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h zu liegen. Erforderliche Sichtfelder für die neue Zufahrtsstraße sind demzufolge auf diese Anforderungen auszurichten und können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten problemlos eingehalten werden.

Gebäude entlang der Kreisstraße im Innerortsbereich können somit auf die Bauflucht der Bestandsbebauung mit einem Abstand von mind. 3,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die vollständige Einhaltung einer anbaufreien Zone von 15,0 m zum Fahrbahnrand der KEH 18 ist hingegen nicht erforderlich.

Somit können im Ergebnis die notwendigen Anforderungen im Hinblick der überregionalen Straßentrasse der Kreisstraße KEH 18 vollumfänglich Berücksichtigung finden. Nach zwischenzeitlich nochmals erfolgter Detailabstimmung mit Fachbehörde im Vorfeld der Beschlussfassung, hat die Kreisstraßenbehörde des Landkreises dem Vorhaben zugestimmt und einer Verlegung der Ortsbeschilderung an den östlichen Randbereich befürwortet.

Aus diesem Grund sieht die Stadt Kelheim von einer vollständigen Würdigung der vorliegenden Stellungnahme ab, da das geänderte Plankonzept auf diese Anforderungen nicht ausgerichtet ist. Inhaltlich kann die Fachbehörde dann nochmals im Zuge der öffentlichen Auslegung formell Stellung nehmen. Auf die zwischenzeitlich erfolgten Detailabstimmungen wird nochmals Bezug genommen.

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

**TOP 13.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129
„Lohberg I“;
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, Gesundheitsabteilung**

Beschluss-Nr. 295

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.08.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Gesundheitsabteilung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ 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 keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.

1. Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz des Wasserzweckverbands „Hopfenbachtalgruppe“ sichergestellt.

2. Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an das Abwassersystem und Zuleitung in die Kläranlage Thaldorf sichergestellt.

3. Altlasten:

Altlasten sind im Planungsbereich nicht bekannt; sollten sich während der Baumaßnahmen Anhalte auf Altlasten ergeben, so ist dies neu zu bewerten.

4. Immissionsschutz:

Gemäß Lageplan werden die vorgegebenen Abstände von Wohngebäuden zu Hopfengärten gemäß Regierung Niederbayern Az 740-7343-222 vom 25.11.1993 bzw. Regierung Oberbayern vom 15.12.1993 nicht unterschritten.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Zu 1. Trinkwasserversorgung:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme die gesicherte Erschließung des Baugebietes mit Trinkwasser. Hierzu wurde separat auch die zuständige Fachstelle „Wasserzweckverband Hopfenbachtalgruppe“ beteiligt, die eine eigene Stellungnahme abgegeben hat. Diese wird im laufenden Verfahren selbstverständlich gewürdigt. Zu diesem Belang ist somit nichts Weiteres veranlasst.

Zu 2. Abwasserentsorgung:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme die gesicherte Abwasserentsorgung des Baugebietes. Hierzu wurde separat auch die zuständige Fachstelle „Abwasserzweckverband Kelheim“ beteiligt, die eine eigene Stellungnahme abgegeben hat. Diese wird im laufenden Verfahren selbstverständlich gewürdigt. Zu diesem Belang ist somit nichts Weiteres veranlasst.

Zu 3. Altlasten:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Altlasten im Planungsbereich bekannt sind. Hierzu wurde separat auch die zuständige Fachstelle „Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht“ beteiligt, die eine eigene Stellungnahme abgegeben hat. Diese wird im laufenden Verfahren selbstverständlich gewürdigt. Zu diesem Belang ist somit nichts Weiteres veranlasst.

Zu 4. Immissionsschutz:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die vorgegebenen Abstände von Wohngebäuden zu Hopfengärten gemäß Regierung Niederbayern Az 740-7343-222 vom 25.11.1993 bzw. Regierung Oberbayern vom 15.12.1993 nicht unterschritten. Zur Thematik Immissionsschutz wurde separat auch die zuständige Fachstelle „Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz“ beteiligt, die eine eigene Stellungnahme abgegeben hat. Diese wird im laufenden Verfahren selbstverständlich gewürdigt. Zu diesem Belang ist somit nichts Weiteres veranlasst.

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

**TOP 13.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129
„Lohberg I“;
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**

Beschluss-Nr. 296

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.08.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ 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 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet bereits eine Wohnbebauung vor.

Hinweis:

Falls (aufgrund der Feststellung des Bundesverwaltungsgerichts zum § 13b BauGB) die Planung im Regelverfahren fortgeführt werden soll, bitte neben einem Umweltbericht auch eine Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergänzen.

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 gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Bezüglich der Verfahrensart wird ausgeführt, dass die Planung nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, sondern als Bauleitplanverfahren im Regelverfahren. Die hierzu getroffenen Aussagen in der Planung werden entsprechend angepasst.

Darüber hinaus hat die Stadt Kelheim für das vorliegende Gebiet zwischenzeitlich eine Umplanung vorgenommen und die vorliegende Gebietsentwicklung von einem Wohngebiet in eine Mischnutzung geändert.

So verbleiben für die weitere Entwicklung im Westen 4 Grundstücke der Parzellen 1-4 für eine wohnliche Nutzung. Die restlichen Flächen in Richtung Osten werden für 2 Grundstücke als Mischnutzung in Verbindung einer gewerblichen Nutzung für die Parzellen 5-6 bereitgestellt.

Die innere Verkehrserschließung reduziert sich im Ergebnis auf die Errichtung **einer** neuen Zufahrtsstraße in einer Gesamtausbaubreite von 10,50 m. Die Untergliederung erfolgt dabei in eine Fahrbahn mit 6,0 m, einem Gehweg mit 2,0 m sowie einem multifunktionalen Randstreifen mit 2,50 m zum Ausweichen, Parken sowie zur Verlegung erforderlicher Infrastrukturleitungen. Alle weiteren Grundstücke werden über private Einzelzufahren direkt von der Kreisstraße erschlossen. Auch der neugeplante Gehweg entlang der Kreisstraße wird auf eine Ausbaubreite von 2,0 m verbreitert.

Aufgrund der Außenbereichslage werden im Zuge des weiteren Verfahrens die Unterlagen um einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie um die Abhandlung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit Bereitstellung entsprechender Kompensationsflächen ergänzt. Eine Detailabstimmung erfolgt hierzu mit der Fachbehörde im Vorfeld der öffentlichen Auslegung.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129
„Lohberg I“;
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. 297

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.08.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes soll entlang der Kreisstraße KEH 18 am östlichen Rand Thaldorfs ein allgemeines Wohngebiet mit acht Baugrundstücken entstehen. In der Begründung des Bebauungsplans ist ein immissionsschutztechnisches Gutachten der Firma ifb Eigenschenk angekündigt, welches in der jetzigen Fassung noch nicht enthalten ist.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann der Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung nicht zugestimmt werden, da die Begründung ohne das angekündigte Gutachten noch unvollständig 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 stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass dem Planungsvorhaben aufgrund des fehlenden immissionsschutztechnischen Gutachtens in der vorliegenden Fassung nicht zugestimmt werden kann.

Hierzu ist aus Sicht der Stadt zunächst anzumerken, dass das Vorhaben zwangsläufig nicht abgelehnt werden sollte, sondern letztendlich eine abschließende fachliche Beurteilung zum Planstand der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Vorentwurf noch nicht erfolgen konnte. Dies zur Richtigstellung der Aussagen in der Stellungnahme.

Darüber hinaus hat die Stadt Kelheim für das vorliegende Gebiet zwischenzeitlich eine Umplanung vorgenommen und die vorliegende Gebietsentwicklung von einem Wohngebiet in eine Mischnutzung geändert.

So verbleiben für die weitere Entwicklung im Westen 4 Grundstücke der Parzellen 1-4 für eine wohnliche Nutzung. Die restlichen Flächen in Richtung Osten werden für 2 Grundstücke als Mischnutzung in Verbindung einer gewerblichen Nutzung für die Parzellen 5-6 bereitgestellt.

Die innere Verkehrserschließung reduziert sich im Ergebnis auf die Errichtung **einer** neuen Zufahrtsstraße in einer Gesamtausbaubreite von 105,0 m. Die Untergliederung erfolgt dabei in eine Fahrbahn mit 6,0 m, einem Gehweg mit 2,0 m sowie einem multifunktionalen Randstreifen mit 2,50 m zum Ausweichen, Parken sowie zur Verlegung erforderlicher Infrastrukturleitungen. Alle weiteren Grundstücke werden über private Einzelzufahren direkt von der Kreisstraße erschlossen. Auch der neugeplante Gehweg entlang der Kreisstraße wird auf eine Ausbaubreite von 2,0 m verbreitert.

Im Zuge des weiteren Verfahrens werden auf Grundlage der nun vorliegenden Planung die betreffenden Gutachten zum Straßenverkehrslärm sowie zur Geruchsausbreitungsberechnung den Verfahrensunterlagen beigelegt. Im Ergebnis basiert die nun vorliegende Planung auf die zwischenzeitlich erfolgten Berechnungen. Ebenso wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren fortgeschrieben und auf die aktuelle Situation im Ortsteil ausgerichtet.

Der Fachstelle werden dann im Zuge der öffentlichen Auslegung die vollständigen Unterlagen im Entwurf vorgelegt und es wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme bzw. zur Prüfung des Vorgangs gewährt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 13.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129
„Lohberg I“;
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. 298

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.08.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ 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 inhaltlich bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Bedenken bestehen jedoch bezüglich des gewählten Verfahrens nach § 13b BauGB. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Pressemitteilung Nr. 59/2023 vom 18. Juli 2023 (BVerwG 4 CN 3.22 – Urteil vom 18. Juli 2023) die Unvereinbarkeit des § 13 b BauGB mit Unionsrecht festgestellt. Dies bedeutet, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen.

Es wird der Stadt Kelheim entsprechend der Hinweise des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWBS) empfohlen, das Verfahren nach § 13b BauGB nicht weiter fortzuführen und in ein Regelverfahren zu überführen.

Alternativ müsste die Stadt Kelheim das Verfahren „ruhend“ stellen und die Urteilsgründe abwarten, ob ggfs. nur der europarechtlich relevante Umweltbericht nachgeholt werden muss, oder auch zusätzlich noch die Verfahrenserleichterungen des beschleunigten Verfahrens wie z. B. Ausgleichsregelung.

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 gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes inhaltlich keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Bezüglich der Verfahrensart wird ausgeführt, dass die Planung nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, sondern als Bauleitplanverfahren im Regelverfahren. Die hierzu getroffenen Aussagen in der Planung werden entsprechend angepasst.

Darüber hinaus hat die Stadt Kelheim für das vorliegende Gebiet zwischenzeitlich eine Umplanung vorgenommen und die vorliegende Gebietsentwicklung von einem Wohngebiet in eine Mischnutzung geändert.

So verbleiben für die weitere Entwicklung im Westen 4 Grundstücke der Parzellen 1-4 für eine wohnliche Nutzung. Die restlichen Flächen in Richtung Osten werden für 2 Grundstücke als Mischnutzung in Verbindung einer gewerblichen Nutzung für die Parzellen 5-6 bereitgestellt.

Die innere Verkehrserschließung reduziert sich im Ergebnis auf die Errichtung **einer** neuen Zufahrtsstraße in einer Gesamtausbaubreite von 10,50 m. Die Untergliederung erfolgt dabei in eine Fahrbahn mit 6,0 m, einem Gehweg mit 2,0 m sowie einem multifunktionalen Randstreifen mit 2,50 m zum Ausweichen, Parken sowie zur Verlegung erforderlicher Infrastrukturleitungen. Alle weiteren Grundstücke werden über private Einzelzufahren direkt von der Kreisstraße erschlossen. Auch der neugeplante Gehweg entlang der Kreisstraße wird auf eine Ausbaubreite von 2,0 m verbreitert.

Aufgrund der Außenbereichslage werden im Zuge des weiteren Verfahrens die Unterlagen um einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie um die Abhandlung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit Bereitstellung entsprechender Kompensationsflächen ergänzt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 13.10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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 Stadtwerke Kelheim
Beschluss-Nr. 299	

Entscheidungsergebnis:**Dafür: 9 Dagegen: 0****Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 17.08.2023 wurde von den Stadtwerken Kelheim zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:

In dem Gebiet befinden sich Mittelspannungsfreileitungen, welche für die lokale Stromversorgung notwendig sind. Eine Verkabelung dieses Leitungsabschnittes ist nur als gesamtheitliche Lösung sinnvoll, welche auch die Verkabelung der Niederspannung beinhaltet. Auf die Stadtwerke kommt daher ein erheblicher finanzieller und zeitlicher Aufwand zu. Daher ist die Baumaßnahme im Vorfeld mit den Stadtwerken detailliert abzustimmen.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis sowie die in diesem Zusammenhang formulierten Aussagen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen.

Erste Abstimmungsgespräche haben mit den Stadtwerken bereits im Rahmen der Gespräche im September 2023 über zukünftig anstehende Erschließungsmaßnahmen stattgefunden. Die Stadt Kelheim wird sich jedoch bezüglich der zukünftigen Baumaßnahmen und dem Rückbau der Freileitungen in der Gesamtheit weiterhin eng abstimmen und die Belange rechtzeitig koordinieren.

Die Stadtwerke Kelheim erhalten einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 13.11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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. 300

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 10.08.2023 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:

Die Entwässerung erfolgt nicht im Trennsystem, sondern im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser muss vom bestehenden Mischwasserkanal in der Hauptstraße aufgenommen werden. Hierzu ist es erforderlich für die Parzellen 2 und 3 einen Stichkanal zu verlegen. Die Parzellen 6 und 7 werden über eine Privatzufahrt erschlossen. Die restlichen Parzellen werden über Kanalhausanschlussleitungen an den Hauptkanal angeschlossen. Inwieweit für eine spätere Bebauung Richtung Norden der Stichkanal zu dimensionieren ist und ob eine Vergrößerung des Querschnitts des Mischwasserkanals in der Hauptstraße erforderlich wird, ist mit der Stadt Kelheim und dem AZV Kelheim abzuklären.

Außerdem widerspricht sich die Aussage, dass eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist mit der Aussage, dass aufgrund von Bodenuntersuchungen am Standort Röte eine Versickerung möglich sei. Wohlgemerkt sind die beiden Standorte ca. 5 km voneinander entfernt.

Zusammenfassung:

Für die Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes durch den AZV Kelheim ist von der Stadt Kelheim ein Bodengutachten inkl. Versickerungsnachweis vorzulegen.

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Stadt Kelheim für das vorliegende Gebiet zwischenzeitlich eine Umplanung vorgenommen und die vorliegende Gebietsentwicklung von einem Wohngebiet in eine Mischnutzung geändert hat.

So verbleiben für die weitere Entwicklung im Westen 4 Grundstücke der Parzellen 1-4 für eine wohnliche Nutzung. Die restlichen Flächen in Richtung Osten werden für 2 Grundstücke als Mischnutzung in Verbindung einer gewerblichen Nutzung für die Parzellen 5-6 bereitgestellt.

Die innere Verkehrserschließung reduziert sich im Ergebnis auf die Errichtung **einer** neuen Zufahrtsstraße in einer Gesamtausbaubreite von 10,50 m. Die Untergliederung erfolgt dabei in eine Fahrbahn mit 6,0 m, einem Gehweg mit 2,0 m sowie einem multifunktionalen Randstreifen mit 2,50 m zum Ausweichen, Parken sowie zur Verlegung erforderlicher Infrastrukturleitungen. Alle weiteren Grundstücke werden über private Einzelzufahren direkt von der Kreisstraße erschlossen. Auch der neugeplante Gehweg entlang der Kreisstraße wird auf eine Ausbaubreite von 2,0 m verbreitert.

Im Weiteren werden die Ausführungen in der Begründung zur Abwasserbeseitigung unter der Nummer 8.3.2 entsprechend geändert bzw. umformuliert.

Ebenso wird unter der Nummer 8.3.2 der Hinweis der Fachstelle aufgenommen wie folgt:

„Das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser muss vom bestehenden Mischwasserkanal in der Hauptstraße aufgenommen werden. Hierzu wird für die Parzellen 1 bis 4 in die neue Zufahrtsstraße ein Stichkanal verlegt. Die Parzellen 5 und 6 werden von der Hauptstraße über eine private Grundstückszufahrt erschlossen, über die die Grundstücke an die Kanalisation anzuschließen sind.

Die Dimensionierung des Stichkanals wird im Weiteren mit dem Abwasserzweckverband abgestimmt.

Versehentlich fehlerhaft getroffene Ausführungen unter der Ziffer 8.3.2 werden selbstverständlich durch das beauftragte Büro Komplan im Entwurf berichtigt.

Die Stadt Kelheim nimmt weiterhin den Hinweis bezüglich eines notwendigen Bodengutachtens für eine zukünftige Planung nach Norden zur Kenntnis. Sollten hier konkrete Planungsabsichten der Stadt Kelheim eingeleitet werden, wird selbstverständlich ein Bodengutachten inklusive eines Versickerungsnachweises durch die Stadt Kelheim beauftragt und dem Abwasserzweckverband vorgelegt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 13.12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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 Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung
Beschluss-Nr. 301	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 28.07.2023 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ im Verfahren nach § 13 b BauGB. Dadurch soll Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgt nicht, da der Flächennutzungsplan für das Plangebiet bereits

Wohnbebauung vorsieht. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Bundesverwaltungsgericht mit Pressemitteilung Nr. 59/2023 vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22 – Urteil vom 18. Juli 2023) die Unvereinbarkeit von 13b BauGB mit Unionsrecht festgestellt hat. Es wird daher empfohlen, sich diesbezüglich mit dem zuständigen Landratsamt Kelheim in Verbindung zu setzen. Das Landratsamt Kelheim erhält eine Kopie unseres Schreibens.

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 gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Bezüglich der Verfahrensart wird ausgeführt, dass die Planung nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, sondern als Bauleitplanverfahren im Regelverfahren. Die hierzu getroffenen Aussagen in der Planung werden entsprechend angepasst.

Darüber hinaus hat die Stadt Kelheim für das vorliegende Gebiet zwischenzeitlich eine Umplanung vorgenommen und die vorliegende Gebietsentwicklung von einem Wohngebiet in eine Mischnutzung geändert.

So verbleiben für die weitere Entwicklung im Westen 4 Grundstücke der Parzellen 1-4 für eine wohnliche Nutzung. Die restlichen Flächen in Richtung Osten werden für 2 Grundstücke als Mischnutzung in Verbindung einer gewerblichen Nutzung für die Parzellen 5-6 bereitgestellt.

Die innere Verkehrserschließung reduziert sich im Ergebnis auf die Errichtung **einer** neuen Zufahrtsstraße in einer Gesamtausbaubreite von 10,50 m. Die Untergliederung erfolgt dabei in eine Fahrbahn mit 6,0 m, einem Gehweg mit 2,0 m sowie einem multifunktionalen Randstreifen mit 2,50 m zum Ausweichen, Parken sowie zur Verlegung erforderlicher Infrastrukturleitungen. Alle weiteren Grundstücke werden über private Einzelzufahren direkt von der Kreisstraße erschlossen. Auch der neugeplante Gehweg entlang der Kreisstraße wird auf eine Ausbaubreite von 2,0 m verbreitert.

Aufgrund der Außenbereichslage werden im Zuge des weiteren Verfahrens die Unterlagen um einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie um die Abhandlung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit Bereitstellung entsprechender Kompensationsflächen ergänzt.

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

TOP 13.13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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 Wasserversorgung Hopfenbachtal-Gruppe
Beschluss-Nr. 302	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 11.08.2023 wurde vom Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtal-Gruppe zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

das Baugebiet „Lohberg 1“ ist derzeit nicht erschlossen und kann nicht mit Wasser versorgt werden.

Für die Erschließung des Baugebietes ist die Verlängerung der Versorgungsleitung ab Hauptstraße 3 sowie eine Änderung der bisherigen Leitung vom Abzweig „Am Lohberg“ bis Hauptstraße 3 von DN 80 auf DN 100 für den Löschwasserbedarf und einer evtl. späteren Erweiterung mit einer gesamten Länge von ca. 240 m erforderlich.

Die näheren Einzelheiten sowie die Kostentragung für die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung sind in einer separaten Vereinbarung zu regeln.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Stadt Kelheim wird vor Umsetzung der Gebietsentwicklung die Belange der Wasserversorgung mit dem Zweckverband rechtzeitig abstimmen bzw. koordinieren. Die getroffenen Aussagen werden zudem in die Begründung unter Ziffer 8.3.1 Wasserversorgung aufgenommen.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtal-Gruppe erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 13.14	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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
Beschluss-Nr. 303	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 11.08.2023 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Angaben zur Niederschlagswasserableitung sind teils widersprüchlich. Erst heißt es „Eine Versickerung am Standort selbst kann aufgrund von Erkenntnissen der vorhandenen Untergrundverhältnisse nicht ermöglicht werden.“, dann dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers am Standort selbst erfolgen kann.

Entsprechende Untersuchungen hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Untergrunds sind daher bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen. Die erforderlichen Flächen für eine Niederschlagswasserversickerung, falls diese möglich ist, sollten im Bebauungsplan gesichert werden. Hierzu verweisen wir auf die Möglichkeit diese im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Stadt Kelheim für das vorliegende Gebiet zwischenzeitlich eine Umplanung vorgenommen und die vorliegende Gebietsentwicklung von einem Wohngebiet in eine Mischnutzung geändert hat.

So verbleiben für die weitere Entwicklung im Westen 4 Grundstücke der Parzellen 1-4 für eine wohnliche Nutzung. Die restlichen Flächen in Richtung Osten werden für 2 Grundstücke als Mischnutzung in Verbindung einer gewerblichen Nutzung für die Parzellen 5-6 bereitgestellt.

Die innere Verkehrserschließung reduziert sich im Ergebnis auf die Errichtung **einer** neuen Zufahrtsstraße in einer Gesamtausbaubreite von 10,50 m. Die Untergliederung erfolgt dabei in eine Fahrbahn mit 6,0 m, einem Gehweg mit 2,0 m sowie einem multifunktionalen Randstreifen mit 2,50 m zum Ausweichen, Parken sowie zur Verlegung erforderlicher Infrastrukturleitungen. Alle weiteren Grundstücke werden über private Einzelzufahren direkt von der Kreisstraße erschlossen. Auch der neugeplante Gehweg entlang der Kreisstraße wird auf eine Ausbaubreite von 2,0 m verbreitert.

Im Weiteren werden die Ausführungen in der Begründung zur Abwasserbeseitigung unter der Nummer 8.3.2 entsprechend geändert bzw. umformuliert.

Versehentlich fehlerhaft getroffene Ausführungen unter der Ziffer 8.3.2 werden selbstverständlich durch das beauftragte Büro Komplan im Entwurf berichtigt.

Die Stadt Kelheim nimmt weiterhin den Hinweis bezüglich eines notwendigen Bodengutachtens für eine zukünftige Planung nach Norden zur Kenntnis. Sollten hier konkrete Planungsabsichten der Stadt Kelheim eingeleitet werden, wird selbstverständlich ein Bodengutachten inklusive eines Versickerungsnachweises durch die Stadt Kelheim beauftragt.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 13.15	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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 Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut
Beschluss-Nr. 304	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.08.2023 wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Östlich des geplanten Baugebietes liegen die Hofstellen des Landwirts Christian Zellner (Flurnummer 558 und 714 Tf. Gemarkung Thaldorf) und des Landwirts Johannes

Schlauderer (Flurnummer 537 Gemarkung Thaldorf). Die Betriebe werden im Haupterwerb bewirtschaftet und das hauptsächlichliche Einkommen wird durch die bestehende Schweinehaltung erzielt. Die Landwirte haben für die vorhandene Tierhaltung Bestandsschutz.

Wir verweisen hier auch auf § 5 der Baunutzungsverordnung. Danach ist in einem Dorfgebiet „auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Aus unserer Sicht ist es zwingend erforderlich, dass im Rahmen der Planung geprüft wird, ob bei der geplanten Wohnbebauung der aus Immissionsschutzgründen erforderliche Mindestabstand zur Tierhaltung (incl. Erweiterung) eingehalten wird. Um dies zu beurteilen, erscheint ein Immissionsgutachten dringend erforderlich.

Wir befürworten die Vorarbeit der Gemeinde, da laut Bebauungsplan die Erarbeitung eines immissionsschutzrechtlichen Gutachtens bereits in Auftrag gegeben ist.

Laut TierSchNutzTV Abschnitt 5 sind Zuchtsauenhalter verpflichtet, stallbauliche Umbauten zur Verbesserung des Tierwohls vorzunehmen. Diese betreffen den Abferkelbereich und das Deckzentrum. In vielen Fällen wird im Rahmen dessen ein befestigter Auslauf für die Tiere geschaffen.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Erstellung des immissionsschutzrechtlichen Gutachtens die Pläne der Landwirte und die zusätzlich zu erwartenden Emissionen zu berücksichtigen sind.

Eine endgültige Stellungnahme durch unsere Behörde ist derzeit noch nicht möglich, weil das immissionsschutzrechtliche Gutachten noch nicht vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Stadt Kelheim nimmt selbstverständlich die Belange der benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sehr ernst. Aus diesem Grund und um die Gefährdung der angrenzenden Betriebe auszuschließen, wurde von der Stadt Kelheim ein immissionsschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben. Leider lag dieses Gutachten von Büro IFB Eigenschenk zur Vorentwurfsfassung noch nicht vor.

Mittlerweile liegen jedoch Untersuchungsergebnisse in dieser Hinsicht vor, die am östlichen Randbereich der gesamten Gebietsentwicklung von Thaldorf jedoch Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte für Wohngebiete aufzeigen.

Aus diesem Grund hat die Stadt Kelheim nun reagiert und für das vorliegende Gebiet zwischenzeitlich eine Umplanung vorgenommen und die vorliegende Gebietsentwicklung von einem Wohngebiet in eine Mischnutzung geändert.

So verbleiben für die weitere Entwicklung im Westen 4 Grundstücke der Parzellen 1-4 für eine wohnliche Nutzung. Die restlichen Flächen in Richtung Osten werden für 2 Grundstücke als Mischnutzung in Verbindung einer gewerblichen Nutzung für die Parzellen 5-6 bereitgestellt.

Die innere Verkehrserschließung reduziert sich im Ergebnis auf die Errichtung **einer** neuen Zufahrtsstraße in einer Gesamtausbaubreite von 10,50 m. Die Untergliederung erfolgt dabei in eine Fahrbahn mit 6,0 m, einem Gehweg mit 2,0 m sowie einem

multifunktionalen Randstreifen mit 2,50 m zum Ausweichen, Parken sowie zur Verlegung erforderlicher Infrastrukturleitungen. Alle weiteren Grundstücke werden über private Einzelzufahren direkt von der Kreisstraße erschlossen. Auch der neugeplante Gehweg entlang der Kreisstraße wird auf eine Ausbaubreite von 2,0 m verbreitert.

Im Zuge des weiteren Verfahrens werden auf Grundlage der nun vorliegenden Planung die betreffenden Gutachten zum Straßenverkehrslärm sowie zur Geruchsausbreitungsberechnung den Verfahrensunterlagen beigelegt. Im Ergebnis basiert die nun vorliegende Planung auf die zwischenzeitlich erfolgten Berechnungen. Ebenso wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren fortgeschrieben und auf die aktuelle Situation im Ortsteil ausgerichtet.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 13.16	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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. 305	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.08.2023 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind mit Hinweis auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG berücksichtigt. Der Verweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG ist nicht zutreffend und sollte hier entfallen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält diese 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:

Die Stadt Kelheim wird bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache mit der Fachstelle, neben dem Betreff auch das Sachgebiet (B Q) und das Aktenzeichen angeben.

Bezüglich der Aussagen der Fachstelle zu den Belangen der Bodendenkmalpflege wird die Stadt dem Hinweis, den Verweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG entfallen zu lassen nachkommen, und diesen aus den Bebauungsplanunterlagen entnehmen.

Von Seiten der Stadt Kelheim ist ansonsten zu den Belangen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nichts Weiteres veranlasst.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 13.17	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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
Beschluss-Nr. 306	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 17.08.2023 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.07.2023 bitten Sie das Bayerische Landesamt für Umwelt (LFU) um Stellungnahme im Rahmen des o. g. Bauantrags.

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 diesen Belangen werden die **Geogefahren** berührt:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

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

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 fachspezifischen 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 verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind besteht, sowie des Bestehens eines Restrisikos für Setzungen und die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume, wird durch die Aufnahme eines textlichen Hinweises „Geogefahren“ in den Bebauungsplan sowie in die Begründung unter Nr. 4.4 „Geogefahren“ ausreichend Rechnung getragen.

„Geogefahren:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Gefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder

Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein jedoch gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an das Bayerische Landesamt für Umwelt (Tel. 09281/1800-0, Referat 102)."

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 13.18	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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 Stadt Kelheim, Bauverwaltung
Beschluss-Nr. 307	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 01.08.2023 wurde von der Stadt Kelheim, Bauverwaltung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Es wird empfohlen, als Dachform auch ein Pultdach bei den Festsetzungen aufzunehmen. Begründet wird diese Empfehlung aus energetischen Gründen.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Pultdachausführungen werden aus ortsgestalterischen Gründen in vorliegender Situation nur bei Nebengebäuden für zulässig erklärt. Außerdem sind bei Nebengebäuden Flachdächer mit Dachbegrünung zulässig. Dies war auch so im Vorentwurf bereits festgesetzt.

Die gewachsene Baustruktur in Thaldorf ist fast ausschließlich von Satteldachgebäuden geprägt. Jedoch befinden sich in den Siedlungsgebieten zwischenzeitlich ebenso Walmdachgebäude. Auf diese strukturellen Entwicklungen ist zur Wahrung des Ortsbildes am östlichen Eingangsbereich von Thaldorf die Planung ausgerichtet und sollte für die Einfamilienhausparzellen auch auf diese beiden Dachformen beschränkt bleiben. Das höhenversetzte Satteldach wird nicht mehr festgesetzt.

Bezüglich der beiden östlichen Grundstücke, die für eine Mischgebietsnutzung in Verbindung mit gewerblicher Nutzung ausgerichtet sind, wird hingegen verpflichtend eine Flachdachausbildung mit Gründach festgesetzt. Mit dieser Regelung wird dem Verlust von versickerungsfähigen Flächen durch Bebauung als Ausgleich zielgerichtet entgegengewirkt.

Pultdachausführungen bei Gebäuden am Standort dieser Ortsrandlage erscheinen hingegen nicht sinnvoll und sollten aus städtebaulichen Gründen für untergeordnete Gebäudeteile begrenzt bleiben.

Die Stadt Kelheim erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 13.19	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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 Deutsche Telekom Technik GmbH
Beschluss-Nr. 308	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.07.2023 wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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 20.07.2023 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

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 § 125 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 Telekommunikations-/ Dienstleistungen 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 Stadt Kelheim wird nach Abschluss der Bauleitplanung und erfolgter Straßenbenennung bzw. Hausnummernvergabe der Deutschen Telekom Technik GmbH einen entsprechenden Plan aus dem die Straßennamen und die Hausnummern ersichtlich sind auf die E-Mail-Adresse telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de zukommen lassen.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle, auf Abgleich des Bauzeitenplans mit dem bauausführenden Ingenieurbüro, so wird dieser an den Erschließungsträger und somit Verantwortlichen für die Erschließung weitergeleitet, so dass dieser dann mit der Fachstelle Kontakt bezüglich der Koordinierung der Erschließungsarbeiten und der Bereitstellung der Telekom Anschlüsse aufnehmen kann.

Weiterhin werden sämtliche Hinweise der Fachstelle von Seiten der Stadt Kelheim zur Kenntnis genommen und an den Vorhaben- und Erschließungsträger mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.

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

Die Deutsche Telekom GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

TOP 13.20	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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/Vodafone Deutschland GmbH
Beschluss-Nr. 309	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 08.08.2023 wurde von der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.07.2023.

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

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

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

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

Freundliche Grüße“

Weiterhin wurde von der Fachstelle noch folgende Stellungnahme abgegeben.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.07.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich

befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

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

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

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 13.21	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; 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 eines Bürgers
Beschluss-Nr. 310	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 10.08.2023 wurde von der einem Bürger zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 20.07.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan „Lohberg I“ möchte ich folgende Einwände vorbringen:

Da wir einen Schweinebetrieb führen, sehen wir uns durch den Bebauungsplan in unserer Fortführung und Erweiterung unseres Betriebes gefährdet.
Durch die Bebauung und damit die Nähe zu unserem Betrieb wird es für uns in Zukunft unmöglich weitere Stallungen, unter Einhaltung diverser Vorschriften zu bauen.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die gegenwärtig im Verfahren befindliche Aufstellung des Bebauungsplanes „Lohberg I“ sieht die Erweiterung der Siedlungsentwicklung am östlichen Ortsrand von Thaldorf für eine Wohngebietsentwicklung von insgesamt 8 Bauparzellen vor. Dies ist bereits im städtischen Flächennutzungsplan so aufgezeigt.

Sowohl verkehrlich als auch Immissionsschutzrechtlich unterliegt der Standort dabei äußeren Einflüssen und Anforderungen, die im Zusammenhang der Bauleitplanung zu untersuchen bzw. zu lösen sind.

Neben diesen Einwirkungen ist der Standort zusätzlich den Geruchsbelastungen eines östlich im Ortsteil Unterwendling ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes mit Schweinehaltung ausgesetzt.

Nach nun leider erst verspätet vorliegenden Untersuchungsergebnissen in dieser Hinsicht ist festzustellen, dass ein umfassender Teilbereich der vorliegenden Wohngebietsentwicklung mit Überschreitungen des Immissionswerts von max. 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete ausgesetzt sind und somit keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung in der bis dato angedachten Nutzung ermöglicht werden kann.

Aus diesem Grund ist es zwingend erforderlich das Gebiet umzuplanen und auf die äußeren Einflüsse angemessen zu reagieren. Dies insbesondere auch zum Schutz und zum Erhalt der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Stadtgebiet.

Für das vorliegende Gebiet ist nun zwischenzeitlich eine Umplanung erarbeitet worden und die vorliegende Gebietsentwicklung wurde von einem Wohngebiet in eine Mischnutzung geändert.

So verbleiben für die weitere Entwicklung im Westen 4 Grundstücke der Parzellen 1-4 für eine wohnliche Nutzung. Die restlichen Flächen in Richtung Osten werden für 2 Grundstücke als Mischnutzung in Verbindung einer gewerblichen Nutzung für die Parzellen 5-6 bereitgestellt.

Die innere Verkehrserschließung reduziert sich im Ergebnis auf die Errichtung **einer** neuen Zufahrtsstraße in einer Gesamtausbaubreite von 10,50 m. Die Untergliederung erfolgt dabei in eine Fahrbahn mit 6,0 m, einem Gehweg mit 2,0 m sowie einem multifunktionalen Randstreifen mit 2,50 m zum Ausweichen, Parken sowie zur Verlegung erforderlicher Infrastrukturleitungen. Alle weiteren Grundstücke werden über private Einzelzufahren direkt von der Kreisstraße erschlossen. Auch der neugeplante Gehweg entlang der Kreisstraße wird auf eine Ausbaubreite von 2,0 m verbreitert.

Somit kann die Stadt angemessen auf die örtlichen Gegebenheiten reagieren und gleichzeitig an eine Gebietsentwicklung festhalten.

Im Zuge des weiteren Verfahrens werden auf Grundlage der nun vorliegenden Planung die betreffenden Gutachten zum Straßenverkehrslärm sowie zur Geruchsausbreitungsberechnung den Verfahrensunterlagen beigelegt. Im Ergebnis basiert die nun vorliegende Planung auf die zwischenzeitlich erfolgten Berechnungen. Ebenso wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren fortgeschrieben und auf die aktuelle Situation im Ortsteil ausgerichtet.

Der Bürger erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 13.22	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“; Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
Beschluss-Nr. 311	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 11.12.2023 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 überarbeiten, zu ergänzen und im Ergebnis umzuplanen.

Sowohl verkehrlich als auch Immissionsschutzrechtlich unterliegt der Standort dabei äußeren Einflüssen und Anforderungen, die im Zusammenhang der Bauleitplanung zu untersuchen bzw. zu lösen sind.

Verkehrlich lässt sich die Situation dabei so beurteilen, dass unter bestimmter Einhaltung straßenverkehrsrechtlicher Anforderungen, das Ortschild an die Ostgrenze des Gebietes verlegt werden kann und somit das Gebiet im Innerortsbereich mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h zu liegen kommt. Die Grundstücke sind dabei über Einzelzufahrten an die Kreisstraße KEH 18 anzubinden. Für die neue Zufahrtsstraße zur baulichen Weiterentwicklung in Richtung Norden sind ausreichende Verkehrsradien zur Einmündung sowie entsprechende Sichtfelder zu berücksichtigen. Diese Belange sind nun soweit mit den Fachbehörden abgestimmt und geklärt.

Immissionsschutzrechtlich unterliegt das Gebiet der Verkehrsbelastung der Kreisstraße. Eine aktuell erarbeitete schalltechnische Untersuchung ermöglicht jedoch eine Bebauung entlang der Kreisstraße, dies allerdings nur unter Einhaltung passiver Schallschutzmaßnahmen für zukünftige schutzbedürftige Nutzungen bei Wohnbebauung. Neben diesen Einwirkungen ist der Standort zusätzlich den Geruchsbelastungen eines östlich im OT Unterwendling ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes mit Schweinehaltung ausgesetzt. Nach nun leider erst verspätet vorliegenden Untersuchungsergebnissen in dieser Hinsicht ist jedoch festzustellen, dass ein

umfassender Teilbereich der vorliegenden Wohngebietsentwicklung mit Überschreitungen des Immissionswerte von max. 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete ausgesetzt sind und somit keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung in der bis dato angedachten Nutzung ermöglicht werden kann.

Aus diesem Grund ist es zwingend erforderlich das Gebiet umzuplanen und auf die äußeren Einflüsse angemessen zu reagieren. Dies insbesondere auch zum Schutz und zum Erhalt der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Stadtgebiet.

Ziel der Stadt ist es im Ergebnis, den Standort der gesamten Siedlungsentwicklung in diesem Bereich auch weiterhin für eine Ortsentwicklung von Thaldorf aufrecht zu erhalten.

Jedoch ist es im Zusammenhang der immissionsschutzrechtlichen Einflüsse erforderlich, den vorliegenden Bereich des Geltungsbereiches im Hinblick der zulässigen Nutzung von einem Wohngebiet (WA) in ein Mischgebiet (MI) zu ändern. Dies erfordert neben der Zulässigkeit von Wohnbebauungen auch die Integration von nichtstörenden gewerblichen bzw. nichtwohnlichen Nutzungen. Aus diesem Grund werden am Ostrand des Gebietes bis zu 2 Grundstücke für die Beinhaltung von gewerblichen Nutzungen ausgewiesen. Am Westrand des Gebietes verbleiben 4 Parzellen für eine Wohnbebauung.

Eine gemäß Flächennutzungsplan in Richtung Norden mögliche Ortsentwicklung kann dann grundsätzlich aufrechterhalten bleiben, wird jedoch angemessen im Hinblick der Anforderungen auf den Immissionsschutz angepasst und bedarf parallel der Fortschreibung in einem eigenständigen Verfahren. Dies kann parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Ergebnis

Die Stadt Kelheim hält somit an der Gebietsentwicklung fest und ändert die Art der baulichen Nutzung in ein Mischgebiet wie vorgenannt beschrieben. Der Bebauungsplan wird diesbezüglich entsprechend umgeplant. Am Umgriff des Geltungsbereiches wird jedoch uneingeschränkt festgehalten.

Zusätzlich schreibt die Stadt den Flächennutzungsplan für den gesamten nordöstlichen Randbereich von Thaldorf fort und passt diesen somit an die aktuellen Bedingungen an.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“, 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. 129 „Lohberg I“ vom 15.05.2023 i. d. F. vom 11.12.2023 wird mit den beschlossenen Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom 11.12.2023 für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ 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 14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 43 (Lohberg I);
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB und Billigung des
Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der
Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 312

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Innerhalb des Stadtgebietes Kelheim ist auch weiterhin ein großer Bedarf an der Schaffung von Bauplätzen festzustellen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Kelheim die Entwicklung weiteren Baulands, um dem Siedlungsdruck entsprechend zu begegnen.

Beabsichtigt ist dabei eine weitere Siedlungsentwicklung im Ortsteil Thaldorf, parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ für das Grundstück Fl.Nr. 727 der Gemarkung Thaldorf.

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung von zusätzlichen Baugrundstücken ermöglicht werden.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen bei der Stadt Kelheim zwingend notwendig (derzeit liegen ca.300 schriftliche Anfragen für ein Baugrundstück bei der Stadt Kelheim vor), da im Stadtgebiet kaum Bauland verfügbar ist. Dies betrifft vor allem den Ortsteil Thaldorf, in dem die geplanten Baulandentwicklungen der Bebauungspläne Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ und Nr. 89 „An der Bündelgasse“ aus verschiedenen Gründen nicht mehr umgesetzt werden können und somit keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung bestehen.

Die Stadt Kelheim hat aus diesen Gründen bereits das Bebauungsplanverfahren Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ eingestellt, und für den Bebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse“ das Teilaufhebungsverfahren eingeleitet.

Das Teilaufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse“, soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim am 13.12.2021 gefasst und am 28.01.2022 bekannt gemacht.

Im Zeitraum vom 20.07.2023 bis 22.08.2023 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Bürger hat sich nun ergeben, dass die ursprüngliche Planung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO), aufgrund von Geruchsbelastungen angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe, sowie aufgrund der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen, insbesondere der Fachstelle Immissionsschutz, nicht aufrecht erhalten werden kann, sondern dass der Gebietstyp und damit die Art der baulichen Nutzung in ein Mischgebiet geändert werden muss.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim auf diese Anforderungen auszurichten und die gegenständliche Planungsfläche in ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu ändern.

Darüber hinaus ergeben sich durch diese Geruchsbelastungen auch Auswirkungen auf Teilbereiche im Norden dahinterliegender Entwicklungsflächen. Aus diesem Grund ist es zudem erforderlich, die verbleibenden Wohngebietsflächen auf diese geänderte Situation auszurichten und die Gebietsabgrenzung entsprechend anzupassen.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 43 (Lohberg I) werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129 „Lohberg I“ soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung von zusätzlichen Baugrundstücken ermöglicht werden.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen bei der Stadt Kelheim zwingend notwendig, da im Stadtgebiet kaum Bauland verfügbar ist. Dies betrifft vor allem den Ortsteil Thaldorf, in dem die geplanten Baulandentwicklungen der Bebauungspläne Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ und Nr. 89 „An der Bündelgasse“ aus verschiedenen Gründen nicht mehr umgesetzt werden können und somit keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung bestehen. Die Stadt Kelheim hat aus diesen Gründen bereits das Bebauungsplanverfahren Nr. 116 „Thaldorf-Hopfenbachstraße-Leitenweg“ eingestellt, und für den Bebauungsplan Nr. 89 „An der Bündelgasse“ das Teilaufhebungsverfahren eingeleitet.

Der Änderungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf die gesamten Entwicklungsflächen am Nord-Ostrand von Thaldorf in Richtung Unterwendling, nördlich der Kreisstraße KEH 18 (Hauptstraße) und umfasst die Grundstücken Flurnummer 725-Teilfläche, 726, 727, 728 Teilfläche sowie die Flurnummer 121, jeweils der Gemarkung Thaldorf mit einer Gesamtfläche von **ca. 7 ha** und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen der Fl.Nr. 725 der Gemarkung Thaldorf; (Verlängerung der nördlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1006/32 der Gemarkung Thaldorf nach Osten bis zur Fl.Nr. 721 der Gemarkung Thaldorf);

Im Westen: Östliche Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 729 und Fl.Nr. 121 der Gemarkung Thaldorf (Straße „Am Lohberg“), und östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 727/2 der Gemarkung Thaldorf;

Im Süden: Kreisstraße KEH 18 (Hauptstraße) Fl.Nr. 114 der Gemarkung Thaldorf;

Im Osten: Wirtschaftsweg der Fl.Nr. 721 der Gemarkung Thaldorf.

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss von Städteplaner Fritz Bauer, vom Stadtplanungsbüro KomPlan aus Landshut, vorgestellt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 43 (Lohberg I) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Änderungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf die gesamten Entwicklungsflächen am Nord-Ostrand von Thaldorf in Richtung Unterwendling, nördlich der Kreisstraße KEH 18 (Hauptstraße) und umfasst die Grundstücken Flurnummer 725-Teilfläche, 726, 727, 728 Teilfläche sowie die Flurnummer 121, jeweils der Gemarkung Thaldorf mit einer Gesamtfläche von **ca. 7 ha** und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen der Fl.Nr. 725 der Gemarkung Thaldorf; (Verlängerung der nördlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1006/32 der Gemarkung Thaldorf nach Osten bis zur Fl.Nr. 721 der Gemarkung Thaldorf);

Im Westen: Östliche Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 729 und Fl.Nr. 121 der Gemarkung Thaldorf (Straße „Am Lohberg“), und östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 727/2 der Gemarkung Thaldorf;

Im Süden: Kreisstraße KEH 18 (Hauptstraße) Fl.Nr. 114 der Gemarkung Thaldorf;

Im Osten: Wirtschaftsweg der Fl.Nr. 721 der Gemarkung Thaldorf.

Die Stadt Kelheim billigt gleichzeitig den durch das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut, erarbeiteten Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt Nr. 43 (Lohberg I) i. d. F. vom 18.12.2023 einschließlich Begründung und Umweltprüfung i. d. F. 18.12.2023 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

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

Der Aufstellungs- und Billigungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen

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

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

**TOP 15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61
"Mitterfeld-Erweiterung";
Geänderter Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 313

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 6 Dagegen: 3

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.11.2022 beantragen Herr (Name und Adresse aus Datenschutzgründen anonymisiert), und Frau (Name und Adresse aus Datenschutzgründen anonymisiert), die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für die Grundstücke Fl.Nr. 2034, 2034/4, 2040, 2040/4 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2001 der Gemarkung Kelheim. Hierbei handelt es sich um eine geplante Siedlungserweiterung südlich der Mitterfeldstraße im Stadtgebiet von Kelheim.

Durch die Bebauungsplanaufstellung soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) ausgewiesen werden und am Standort eine arrondierende Wohnsiedlungsentwicklung ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“ wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim am 12.12.2022 gefasst und am 23.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Geplant war zu diesem Zeitpunkt die Durchführung des Bauleitplanverfahrens gemäß den Gesetzesgrundlagen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) i. V. m. § 13a BauGB, da die erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorlagen und es sich bei dem Vorhaben um die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Bedarfs handelt.

Aufgrund einer höchstrichterlichen Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes wurde jedoch das Verfahren gemäß den Gesetzesgrundlagen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) i. V. m. § 13a BauGB als nicht europarechtskonform beurteilt, so dass eine Abwicklung der Planung in dieser Form nicht mehr möglich ist. Gemäß der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes sind alle noch laufenden Verfahren aus diesem Grund in das Regelverfahren zu überführen.

Dies wird und muss die Stadt Kelheim nun mit diesem geänderten Aufstellungsbeschluss umsetzen und das Verfahren somit neu als Bebauungsplanung im Regelverfahren mit allen hierzu gehörenden Schritten durchführen.

Weiterhin haben aufgrund dieser Tatsache angrenzende Grundstückseigentümer ihr Interesse bekundet und gegenüber der Stadt Kelheim zwischenzeitlich auch die Aufnahme von Flächen im Hinblick einer zusätzlichen Bebauung beantragt.

Im Einzelnen handelt es sich hierbei um die Grundstücksflächen Fl.Nrn. 2031, 2032 und 2023 am Westrand des Gebietes sowie die Fl.Nr. 2044 am östlichen Ende des Standortes. Aus Sicht der Stadtplanung wird die Hinzunahme dieser Grundstücke als

durchaus sinnvoll erachtet und somit können in diesem Zusammenhang entsprechende Maßnahmen für eine mögliche Bebauung aufgenommen werden.

Innerhalb des Stadtgebietes Kelheim ist aktuell immer noch ein großer Bedarf an Bauplätzen, vor allem für Einfamilienhäuser festzustellen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Kelheim die Entwicklung weiteren Baulands, um dem Siedlungsdruck entsprechend zu begegnen. Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der immer noch großen Nachfrage an Bauplätzen im Stadtgebiet von Kelheim notwendig. Derzeit liegen der Stadt Kelheim ca. 300 Anfragen für ein Baugrundstück vor. Eine im Frühjahr 2022 im Rahmen der Erarbeitung eines städtischen Flächenmanagements durchgeführte Umfrage bei den Grundstückseigentümern von Baulücken hatte zum Ergebnis, dass von 261 angeschriebenen Eigentümern von unbebauten Grundstücken im Stadtgebiet von Kelheim, 5 Eigentümer eine Rückmeldung gegeben haben, die eine Verkaufsbereitschaft in Aussicht gestellt haben. Somit ist bei den tatsächlich derzeit für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücken und dem Bedarf an Baugrundstücken rechnerisch ein riesiges Unterangebot vorhanden und somit die Bauleitplanung dringend notwendig und auch vom Bedarf gerechtfertigt. Es ist somit eine fehlende Verfügbarkeit von Bauplätzen im Stadtgebiet von Kelheim festzustellen

Sämtliche Kosten für die Änderung der Bauleitplanung werden laut Schreiben vom 24.11.2022 von einem privaten Vorhabenträger getragen. Zur Regelung der Kostentragung, wird noch ein Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt Kelheim und dem privaten Vorhabenträger abgeschlossen. Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut beauftragt.

Weiterhin soll von Seiten der Stadt Kelheim mit dem privaten Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem u. a. ein Verkauf einer noch genau zu bestimmenden Anzahl an den neu geschaffenen Bauplätzen an Bauwillige mit einer entsprechenden notariellen Bauverpflichtung durch Herrn und Frau (Name und Adresse aus Datenschutzgründen anonymisiert), oder dem mit der Projektabwicklung von den Eigentümern beauftragten Büro B+Z Planungsgesellschaft mbH, Alter Markt 9, 93309 Kelheim geregelt werden. Ergänzend hierzu soll auch noch ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Kelheim und dem privaten Vorhabenträger, oder der B + Z Planungsgesellschaft mbH geschlossen werden, in dem sämtliche Details der Erschließung, die Übernahme sämtlicher Kosten für die Erschließung durch dem privaten Vorhabenträger, oder der B+Z Planungsgesellschaft mbH, sowie die unentgeltliche Übereignung der öffentlichen Straßenflächen an die Stadt Kelheim geregelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 „Mitterfeld - Erweiterung“ erfolgt dabei gemäß den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren abgewickelt. Die Entwicklung des Gebietes erfolgt dabei größtenteils aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim. Dem Entwicklungsgebot wird somit im Wesentlichen Folge geleistet. Bezüglich der Abweichungen zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan, erfolgt eine parallele Fortschreibung auf dieser Planungsebene mittels eines Deckblattes.

Herr Bauer vom Ingenieurbüro Komplan stellte dem Bauausschuss den Umgriff des zukünftigen Bebauungsplanes, sowie die ersten Planungsentwürfe kurz vor.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“ nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, dass sich südlich der Mitterfeldstraße befindet, umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 2031., 2032., 2033, 2034, 2034/4, 2034/7, 2034/8, 2039, 2040, 2040/4, 2044 und 2001-Teilfläche der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von **ca. 2,15 ha** und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nrn 2034, 2034/8, 2034/7, 2034/4, 2039, 2040, 2040/4 und 2044 der Gemarkung Kelheim;

Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2031 der Gemarkung Kelheim, sowie die Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 2031 der Gemarkung Kelheim nach Süden bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2001 der Gemarkung Kelheim;

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2001 und Fl.Nr. 2044 der Gemarkung Kelheim;

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2044 der Gemarkung Kelheim,

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“ soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung von zusätzlichen Grundstücken zu Wohnzwecken geschaffen werden. Vorgesehen ist dabei eine Entwicklung einer flächensparenden Einzelhausbebauung.

Innerhalb des Stadtgebietes Kelheim ist aktuell immer noch ein großer Bedarf an Bauplätzen, vor allem für Einfamilienhäuser festzustellen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Kelheim die Entwicklung weiteren Baulands, um dem Siedlungsdruck entsprechend zu begegnen. Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der immer noch großen Nachfrage an Bauplätzen im Stadtgebiet von Kelheim notwendig. Derzeit liegen der Stadt Kelheim ca. 300 Anfragen für ein Baugrundstück vor. Eine im Frühjahr 2022 im Rahmen der Erarbeitung eines städtischen Flächenmanagements durchgeführte Umfrage bei den Grundstückseigentümern von Baulücken hatte zum Ergebnis, dass von 261 angeschriebenen Eigentümern von unbebauten Grundstücken im Stadtgebiet von Kelheim, 5 Eigentümer eine Rückmeldung gegeben haben, die eine Verkaufsbereitschaft in Aussicht gestellt haben. Somit ist bei den tatsächlich derzeit für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücken und dem Bedarf an Baugrundstücken rechnerisch ein riesiges Unterangebot vorhanden und somit die Bauleitplanung dringend notwendig und auch vom Bedarf gerechtfertigt. Es ist somit eine fehlende Verfügbarkeit von Bauplätzen im Stadtgebiet von Kelheim festzustellen

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 „Mitterfeld - Erweiterung“ erfolgt dabei gemäß den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren abgewickelt. Die Entwicklung des Gebietes erfolgt dabei größtenteils aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim. Dem Entwicklungsgebot wird somit im Wesentlichen Folge geleistet. Bezüglich der Abweichungen zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan, erfolgt eine parallele Fortschreibung auf dieser Planungsebene mittels eines Deckblattes.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden vom privaten Vorhabenträger übernommen. Zur Regelung der Kostentragung, wird ein Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt Kelheim und dem privaten Vorhabenträger abgeschlossen. Im weiteren Verfahren ist mit dem privaten Vorhabenträger, ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem die Maßgaben für einen Verkauf der Bauplätze, sowie sämtliche Details der Erschließung und die Übernahme sämtlicher Kosten für die Erschließung geregelt werden. Diese weiteren erforderlichen Verträge (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag) werden im Laufe der Verfahrensabwicklung abgeschlossen und dem Bauausschuss zu gegebener Zeit zur Genehmigung vorgelegt. 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.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 39 (Mitterfeld - Erweiterung); Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
Beschluss-Nr. 314	
<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 6 Dagegen: 3	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.11.2022 beantragen Herr (Name und Adresse aus Datenschutzgründen anonymisiert), und Frau (Name und Adresse aus Datenschutzgründen anonymisiert), die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für die Grundstücke Fl.Nr. 2034, 2034/4, 2040, 2040/4 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2001 der Gemarkung Kelheim. Hierbei handelt es sich um eine geplante Siedlungserweiterung südlich der Mitterfeldstraße im Stadtgebiet von Kelheim.

Die Darstellung des angedachten Planungsumgriffs weist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan auf der überwiegenden Fläche bereits ein Allgemeines Wohngebiet aus. Auf Teilflächen ist jedoch die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern. Die Fortschreibung erfolgt mittels Deckblatt Nr. 39. Parallel dazu erfolgt die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Der Bebauungsplan soll gemäß Verzeichnis der Stadt Kelheim die Nummer 61 erhalten und „Mitterfeld – Erweiterung“ benannt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“ soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung von zusätzlichen Grundstücken zu Wohnzwecken, geschaffen werden. Vorgesehen ist dabei eine Entwicklung einer flächensparenden Einzelhausbebauung.

Innerhalb des Stadtgebietes Kelheim ist aktuell immer noch ein großer Bedarf an Bauplätzen, vor allem für Einfamilienhäuser festzustellen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Kelheim die Entwicklung weiteren Baulands, um dem Siedlungsdruck entsprechend zu begegnen. Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der immer noch großen Nachfrage an Bauplätzen im Stadtgebiet von Kelheim notwendig. Derzeit liegen der Stadt Kelheim ca. 300 Anfragen für ein Baugrundstück vor. Eine im Frühjahr 2022 im Rahmen der Erarbeitung eines städtischen Flächenmanagements durchgeführte Umfrage bei den Grundstückseigentümern von Baulücken hatte zum Ergebnis, dass von 261 angeschriebenen Eigentümern von unbebauten Grundstücken im Stadtgebiet von Kelheim, 5 Eigentümer eine Rückmeldung gegeben haben, die eine Verkaufsbereitschaft in Aussicht gestellt haben. Somit ist bei den tatsächlich derzeit für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücken und dem Bedarf an Baugrundstücken rechnerisch ein riesiges Unterangebot vorhanden und somit die Bauleitplanung dringend notwendig und auch vom Bedarf gerechtfertigt. Es ist somit eine fehlende Verfügbarkeit von Bauplätzen im Stadtgebiet von Kelheim festzustellen

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden vom privaten Vorhabenträger übernommen. Zur Regelung der Kostentragung, wird ein Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt Kelheim und dem privaten Vorhabenträger abgeschlossen. Im weiteren Verfahren ist mit dem privaten Vorhabenträger, ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem die Maßgaben für einen Verkauf der Bauplätze, sowie sämtliche Details der Erschließung und die Übernahme sämtlicher Kosten für die Erschließung geregelt werden. Diese weiteren erforderlichen Verträge (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag) werden im Laufe der Verfahrensabwicklung abgeschlossen und dem Bauausschuss zu gegebener Zeit zur Genehmigung vorgelegt. Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut beauftragt.

Die Planung wurde dem Bauausschuss von Herrn Bauer vom Planungsbüro Komplan erläutert.

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

Die Stadt Kelheim beschließt die Aufstellung des Deckblattes Nr. 39 (Mitterfeld-Erweiterung) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Umgriff der Fortschreibung wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, dass sich südlich der Mitterfeldstraße befindet, umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 2031., 2032., 2033, 2034, 2034/4, 2034/7, 2034/8, 2039, 2040, 2040/4, 2044 und 2001-Teilfläche der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von **ca. 2,15 ha** und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nrn 2034, 2034/8, 2034/7, 2034/4, 2039, 2040, 2040/4 und 2044 der Gemarkung Kelheim;

Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2031 der Gemarkung Kelheim, sowie die Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 2031 der Gemarkung Kelheim nach Süden bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2001 der Gemarkung Kelheim;

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2001 und Fl.Nr. 2044 der Gemarkung Kelheim;

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2044 der Gemarkung Kelheim,

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 39 (Mitterfeld-Erweiterung) werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“ soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung von zusätzlichen Grundstücken ausschließlich zu Wohnzwecken geschaffen werden. Vorgesehen ist dabei eine Entwicklung einer flächensparenden Einzelhausbebauung.

Innerhalb des Stadtgebietes Kelheim ist aktuell immer noch ein großer Bedarf an Bauplätzen, vor allem für Einfamilienhäuser festzustellen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Kelheim die Entwicklung weiteren Baulands, um dem Siedlungsdruck entsprechend zu begegnen. Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der immer noch großen Nachfrage an Bauplätzen im Stadtgebiet von Kelheim notwendig. Derzeit liegen der Stadt Kelheim ca. 300 Anfragen für ein Baugrundstück vor.

Eine im Frühjahr 2022 im Rahmen der Erarbeitung eines städtischen Flächenmanagements durchgeführte Umfrage bei den Grundstückseigentümern von Baulücken hatte zum Ergebnis, dass von 261 angeschriebenen Eigentümern von unbebauten Grundstücken im Stadtgebiet von Kelheim, 5 Eigentümer eine Rückmeldung gegeben haben, die eine Verkaufsbereitschaft in Aussicht gestellt haben. Somit ist bei den tatsächlich derzeit für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücken und dem Bedarf an Baugrundstücken rechnerisch ein riesiges Unterangebot vorhanden und somit die Bauleitplanung dringend notwendig und auch vom Bedarf gerechtfertigt. Es ist somit eine fehlende Verfügbarkeit von Bauplätzen im Stadtgebiet von Kelheim festzustellen

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“ erfolgt im Parallelverfahren.

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“ wird zur Regelung der Kostentragung ein Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt Kelheim und dem privaten Vorhabenträger abgeschlossen. Im weiteren Verfahren sind mit dem privaten Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem die Maßgaben für einen Verkauf der Bauplätze, sowie sämtliche Details der Erschließung und die Übernahme sämtlicher Kosten für die Erschließung geregelt werden. Diese weiteren erforderlichen Verträge (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag) werden im Laufe der Verfahrensabwicklung abgeschlossen und dem Bauausschuss zu gegebener Zeit zur Genehmigung vorgelegt.

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.

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 20:45 Uhr die 16. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung