NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 1. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 22.01.2024
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:12 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Birkl, Ludwig	Stadtrat	Vertretung für Herrn Andreas Ober
Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus Leiter Bauverwaltung

Verwaltung

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

Stadträte (Gäste)

Lettow-Berger, Christiane Stadträtin Anwesend bis Beschluss-Nr. 13

Ortssprecher (Gäste)

Zirkl, Silvia Ortssprecherin Staubing

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Ober, Andreas Stadtrat Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Baugenehmigung auf Erneuerung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 48 der Gemarkung Staubing (Herrengasse)	Planen und Bauen	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses, Neubau einer Büroeinheit, eines Fitnessgebäudes und eines Garagengebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1919 der Gemarkung Kelheim (Am Herzberg)	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer dezentralen Unterkunft für Asylsuchende auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1793 u. 1794/3 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlacker)	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Wildkammer auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 3885 u. 3885/2 der Gemarkung Stausacker (Schlott)	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	ZURÜCKGESTELLT: Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Orgelmuseums in eine Kirche mit Orgelausstellung auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 634, 635-2, 635-3 und 635-4 der Gemarkung Kelheim (Am Kirchensteig)	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Hundesalons mit Nebenraum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 460/2 der Gemarkung Affecking (Erikastraße)	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines unbeheizten Glasvorbaus mit Schiebeelementen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 951/45 der Gemarkung Kelheim (Dr.-Clemm-Weg)	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1006/41 der Gemarkung Thaldorf (Hohenrainer Weg)	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Erlass einer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Neufassung der städtischen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung)	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 131 "Freiflächenphotovoltaikanlage Kiesgrube Eder Thaldorf"		

	Aufstellungsbeschluss nach § 2 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. 40 (Freiflächenphotovoltaikanlage Kiesgrube Eder Thaldorf) Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Rennweg-Süd" (Westlich Keldorado) durch Deckblatt Nr. 03; Geänderter Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
14	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 30 (Westlich Keldorado); Geänderter Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 1. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 1. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Er informierte, dass der Tagesordnungspunkt 5 der öffentlichen Tagesordnung nicht behandelt werden kann, da hier noch Änderungen in den Antragsunterlagen erforderlich sind. Der Tagesordnungspunkt wird voraussichtlich in der Bauausschusssitzung am 19.02.2024 behandelt. Einwände gegen die Tagesordnung bzw. gegen die Änderung der Tagesordnung wurden nicht erhoben.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Erster Bürgermeister Christian Schweiger lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 11.12.2023 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1 Antrag auf Baugenehmigung auf Erneuerung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 48 der Gemarkung Staubing (Herrengasse)

Beschluss-Nr. 1

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Erneuerung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 48 der Gemarkung Staubing (Herrengasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

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

Das Baugrundstück liegt nicht im Bereich der Hochwassergefahrenfläche HQ 100.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 295 der Gemarkung Staubing (Linnenweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses, Neubau einer Büroeinheit, eines Fitnessgebäudes und eines Garagengebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1919 der Gemarkung Kelheim (Am Herzberg)

Beschluss-Nr. 2

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses, Neubau einer Büroeinheit, eines Fitnessgebäudes und eines Garagengebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1919 der Gemarkung Kelheim (Am Herzberg) 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).

Das Bauvorhaben ist nach Beurteilung durch den Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim 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 teilweise vor.

Beschluss:

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

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten. Ein neues Hausnummernschild wird, falls von den Bauherren gewünscht, durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten tragen entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim die Eigentümer.

Die Stadt grenzt mit keinem Grundstück an das Baugrundstück an.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer dezentralen Unterkunft für Asylsuchende auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1793 u. 1794/3 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlacker)
Beschluss-Nr. 3	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 5 Dagegen: 4	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer dezentralen Unterkunft für Asylsuchende auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1793 u. 1794/3 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlacker) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und Ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Durch den von der Stadt Kelheim ausschließlich bauplanungsrechtlich im Rahmen der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB zu beurteilenden Bauantrag, könnte nach Prüfung des Fachbereiches Planen und Bauen der öffentliche Belang „Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung“ beeinträchtigt sein, da die auf den Baugrundstücken Fl.Nrn. 1793, 1793/1, 1793/3 und 1794/1 der Gemarkung Kelheim liegenden Anwesen, auf Grund der Tatsache, dass sie westlich und südlich an bestehende Bebauungspläne angrenzen und nördlich und östlich an unbebaute Außenbereichsgrundstücke, als Splittersiedlung im Außenbereich beurteilt werden könnten.

Durch diese möglicherweise vorliegende Beeinträchtigung der öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB könnte nach Beurteilung des Fachbereiches Planen und Bauen eine baurechtliche Unzulässigkeit des geplanten Vorhabens gegeben sein, die einen Versagungsgrund des gemeindlichen Einvernehmens zur Folge hätte.

Eine abschließende baurechtliche Entscheidung über die Zulässigkeit des beantragten Bauvorhabens kann aber nicht durch die Stadt Kelheim, sondern ausschließlich im Rahmen des weiteren Baugenehmigungsverfahrens durch das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde erfolgen.

Gemäß Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen ein ausreichend großer Spielplatz zu errichten. In den gegenständlichen Bauantragsunterlagen ist kein Spielplatz dargestellt. Ein solcher ist im weiteren Genehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde Landratsamt Kelheim vom Bauherrn zu fordern.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um einen Sonderbau.

In Absprache mit dem Landratsamt Kelheim sind für das Bauvorhaben 10 Stellplätze zu errichten. Diese können auf den Planunterlagen dargestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Am Kastlacker“ gewährleistet.

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

Der Sachverhalt wurde von den Mitgliedern des Bauausschusses eingehend diskutiert.

Nach Ende der Diskussion stellte Bauausschussmitglied Dennis Diermeier den Antrag zur Geschäftsordnung nicht über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abzustimmen, sondern folgenden weitergehenden Beschluss zu fassen.

„Dem geplanten Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt, da es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich handelt, durch das öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt werden.“

Dieser Beschlussvorschlag wurde mit 5:4 Stimmen abgelehnt.

Anschließend wurde über nachfolgenden Beschlussvorschlag der Verwaltung abgestimmt.

Beschluss:

Vor einer Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird eine öffentliche Ortsbesichtigung des Grundstücks und des näheren Umfelds anberaumt.

Im Anschluss an die Begehung soll eine Bürgerinformationsveranstaltung abgehalten werden. In dieser können Bürgerinnen und Bürger zu Wort kommen, die im Rahmen der Bauausschusssitzungen gemäß Gemeindeordnung nicht gehört werden können.

Der Fachbereich Planen und Bauen bereitet die Termine vor und lädt dazu über Ratsinfo und Pressemeldung ein.

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Wildkammer auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 3885 u. 3885/2 der Gemarkung Stausacker (Schlott)

Beschluss-Nr. 4

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Wildkammer auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 3885 u. 3885/2 der Gemarkung Stausacker (Schlott) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Bebauung im Außenbereich ausgewiesen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB da es einen fortwirtschaftlichen Betrieb dient und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Durch das geplante Vorhaben werden öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt.

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 vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB vorliegen. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße oder den Weg abgeleitet werden.

Die eventuell anfallenden Abwässer müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

Sämtliche für das Bauvorhaben anfallenden Erschließungskosten sind ausschließlich durch den Antragsteller zu tragen.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5 ZURÜCKGESTELLT: Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Orgelmuseums in eine Kirche mit Orgelausstellung auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 634, 635-2, 635-3 und 635-4 der Gemarkung Kelheim (Am Kirchensteig)

Zurückgestellt

Zurückgestellt
Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Hundesalons mit Nebenraum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 460/2 der Gemarkung Affecking (Erikastraße)

Beschluss-Nr. 5

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Hundesalons mit Nebenraum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 460/2 der Gemarkung Affecking (Erikastraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker“ DB 3 vom 09.01.1995 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich nach Beurteilung des Fachbereiches Planen und Bauen um einen sonstigen nichtstörenden Gewerbebetrieb. Ein solches Vorhaben könnte nach Beurteilung des Fachbereiches Planen und Bauen nach der Art der baulichen Nutzung ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden, da sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Ein Antrag auf ausnahmsweise Zulassung vom 02.11.2023 liegt, ebenso wie eine Betriebsbeschreibung, vor.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baufenster**
der geplante Anbau liegt mit ca. 16 m² in südlicher Richtung außerhalb des Baufensters;
- **Dachneigung**
lt. BBP ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 34° - 38° zu errichten, geplant ist ein Satteldach mit 15°;

Gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim müssen für den Hundesalon 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Diese 2 Stellplätze sind in den Planunterlagen ersichtlich.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

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

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 ausnahmsweise Zulassung des beantragten Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird ebenfalls befürwortet.

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

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 47/14 (Bergstraße) u. 467/5 (Erikastraße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines unbeheizten Glasvorbaus mit Schiebeelementen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 951/45 der Gemarkung Kelheim (Dr.-Clemm-Weg)

Beschluss-Nr. 6

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines unbeheizten Glasvorbaus mit Schiebeelementen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 951/45 der Gemarkung Kelheim (Dr.-Clemm-Weg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 94 „Hohenpfahl-West Erweiterung“, Deckblatt Nr. 02 vom 12.01.2018 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 (WA) nach § 4 BauNVO zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 „Hohenpfahl-West-Erweiterung“ Deckblatt Nr. 02 durch

- **Dachdeckung**
lt. BBP ist ein Ziegel- oder Betondach zu berücksichtigen, geplant ist ein Glasdach;
- **Grundflächenzahl**
lt. BBP ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, der Glasanbau hat eine GRZ von 0,48 zur Folge, allerdings handelt es sich bei dem Glasanbau um einen untergeordneten Baukörper;
- **Baufenster**
der geplante Glasanbau liegt außerhalb des Baufensters;

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim teilweise vor.

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

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erfahren.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 951 (Mannheimer Weg) und Fl. Nr. 951/48 (Dr.-Clemm-Weg) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1006/41 der Gemarkung Thaldorf (Hohenrainer Weg)
	Beschluss-Nr. 7
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1006/41 der Gemarkung Thaldorf (Hohenrainer Weg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 110 „Thaldorf-Hohenrain Erweiterung 1“ vom 27.09.2013 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baufenster**
die geplante Garage liegt ca. 30 m² außerhalb des Baufensters;

Die Garage soll nicht in dem dafür vorgesehenen Baufenster errichtet werden. Die geplante Umsetzung wird von den Bauherren deswegen bevorzugt, da diese den geplanten Standort für die Garage auch in Zukunft als altersgerecht betrachten. Ähnliche Befreiungen mit den gleichen Beweggründen wurden bereits in der näheren Umgebung erteilt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB 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.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Oberflächenentwässerung von Wegen und Zufahrten auf den jeweiligen Grundstücksflächen ist, soweit möglich, über eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen vorzunehmen. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Zur dezentralen Regelung der Niederschlagsbeseitigung im Planungsbereich ist eine Regenwasserzisterne mit einem Rückhaltevolumen von 8 m³ zu errichten.

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.

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

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

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim herzustellen oder abzulösen. Der Nachweis liegt durch die Errichtung einer Doppelgarage vor.

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt. Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten trägt entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim der Eigentümer.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1006/42 (Hohenrainer Weg) und Fl. Nr. 729 (Flurname Loheberg) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

**TOP 9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Erlass einer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen
nach §§ 135 a - 135 c BauGB**

Beschluss-Nr. 8

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Die Abteilung Planen und Bauen der Stadt Kelheim schlägt vor, für die Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Muster des Bayer. Gemeindetages folgende Satzung zu erlassen:

Satzung der Stadt Kelheim zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB

Aufgrund von § 135 C Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 2,3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385,586) erlässt die Stadt Kelheim folgende Satzung:

§ 1

Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und dieser Satzung erhoben.

§ 2

Umfang der erstattungsfähigen Kosten

- (1) Erstattungsfähig sind die Kosten für die Durchführung von allen Ausgleichsmaßnahmen, die nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet sind.
- (2) Die Durchführungskosten umfassen die Kosten für
 1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen,
 2. die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.Dazu gehört auch der Wert der von der Stadt Kelheim aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (3) Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den in der Anlage dargestellten Grundsätzen. Der Bebauungsplan kann im Einzelfall von den in der Anlage

beschriebenen Grundsätzen Abweichungen vorsehen. Dies gilt entsprechend für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

§ 3

Ermittlung der erstattungsfähigen Kosten

Die erstattungsfähigen Kosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Verteilung der erstattungsfähigen Kosten

Die nach §§ 2 und 3 erstattungsfähigen Kosten werden auf die nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Ist keine zulässige Grundfläche festgesetzt, wird die überbaubare Grundstücksfläche zugrunde gelegt. Für sonstige selbstständige versiegelbare Flächen gilt die versiegelbare Fläche als überbaubare Grundstücksfläche.

§ 5

Anforderung von Vorauszahlungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Kostenerstattungspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorauszahlungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Kostenerstattungsbetrages anfordern, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

§ 6

Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrages

Der Kostenerstattungsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe der Anforderung fällig.

§ 7

Ablösung

Der Kostenerstattungsbetrag kann auf Antrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des zu erwartenden endgültigen Erstattungsbetrages.

§ 8

Inkrafttreten

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Beschluss:

Auf Vorschlag der Abteilung Planen und Bauen der Stadt Kelheim erlässt der Bauausschuss der Stadt Kelheim folgende Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB.

Satzung der Stadt Kelheim zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB

Aufgrund von § 135 C Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 2,3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385,586) erlässt die Stadt Kelheim folgende Satzung:

§ 1

Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und dieser Satzung erhoben.

§ 2

Umfang der erstattungsfähigen Kosten

- (4) Erstattungsfähig sind die Kosten für die Durchführung von allen Ausgleichsmaßnahmen, die nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet sind.
- (5) Die Durchführungskosten umfassen die Kosten für
 3. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen,
 4. die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.Dazu gehört auch der Wert der von der Stadt Kelheim aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (6) Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den in der Anlage dargestellten Grundsätzen. Der Bebauungsplan kann im Einzelfall von den in der Anlage beschriebenen Grundsätzen Abweichungen vorsehen. Dies gilt entsprechend für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

§ 3

Ermittlung der erstattungsfähigen Kosten

Die erstattungsfähigen Kosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Verteilung der erstattungsfähigen Kosten

Die nach §§ 2 und 3 erstattungsfähigen Kosten werden auf die nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Ist keine zulässige Grundfläche festgesetzt, wird die überbaubare

Grundstücksfläche zugrunde gelegt. Für sonstige selbstständige versiegelbare Flächen gilt die versiegelbare Fläche als überbaubare Grundstücksfläche.

§ 5 Anforderung von Vorauszahlungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Kostenerstattungspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorauszahlungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Kostenerstattungsbetrages anfordern, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

§ 6 Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrages

Der Kostenerstattungsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe der Anforderung fällig.

§ 7 Ablösung

Der Kostenerstattungsbetrag kann auf Antrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des zu erwartenden endgültigen Erstattungsbetrages.

§ 8 Inkrafttreten

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Neufassung der städtischen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)
Beschluss-Nr. 9	
<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Kelheim basiert auf ein Muster des Bayer. Innenministeriums aus dem Jahr 1979. Zwischenzeitlich wurde die Satzung mehrfach überarbeitet, modernisiert und rechtlich auf den neusten Stand gebracht.

Der Gemeindetag hat eine Mustersatzung erarbeitet, die zwischenzeitlich von den meisten bayerischen Gemeinden in kommunales Satzungsrecht übernommen wurde.

Die Abteilung Planen und Bauen schlägt vor, eine neue Erschließungsbeitragssatzung nach dem Muster des Bayer. Gemeindetages zu erlassen. Ein deutlich höheres Maß an Rechtssicherheit dieser Satzung rechtfertigt die Umstellung des Abrechnungsmodus. Der Gemeindeanteil bleibt mit 10 v.H. gleich.

Die Satzung soll eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft treten. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 25.11.2013 außer Kraft.

Folgende Satzung soll nach Vorschlag erlassen werden:

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Kelheim (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 5a Abs. 2 des bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und den §§ 132 und 133 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Kelheim folgende Erschließungsbeitragssatzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Kelheim Erschließungsbeiträge nach Art. 5a Abs. 1 KAG sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

I. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m: § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in

	bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, kombinierte Geh- und Radwege) von	
1. Sondergebiete die der Erholung dienen		10,0 m
2. Wochenendhaus- und Dauerkleingartengebiete		7,0 m
3. Kleinsiedlungsgebieten bei einseitiger Bebaubarkeit		7,0 m
4. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 3 fallen, Wohn-, Dorf- und Mischgebieten, dörflichen Wohngebieten, urbanen Gebieten		
a. mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7 bei einseitiger Bebaubarkeit		14,0 m 10,5 m
b. mit einer Geschossflächenzahl über 0,7-1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit		18,0 m 12,5 m
c. mit einer Geschossflächenzahl über 1,0-1,6		20,0 m
d. mit einer Geschossflächenzahl über 1,6		23,0 m

5. Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstige Sondergebiete	
a. mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0	20,0 m
b. mit einer Geschossflächenzahl über 1,0-1,6	23,0 m
c. mit einer Geschossflächenzahl über 1,6-2,0	25,0 m
d. mit einer Geschossflächenzahl über 2,0	27,0 m
6. Industriegebieten	
a. mit einer Baumassenzahl bis 3,0	23,0 m
b. mit einer Baumassenzahl über 3,0-6,0	25,0 m
c. mit einer Baumassenzahl über 6,0	27,0 m
- II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege; Art.5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m,
- III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27 m,
- IV. für Parkflächen (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs.2 Nr. 4 BauGB),
- a. die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III. sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
- b. soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen,
- V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
- a. die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
- b. soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen,
- VI. für Immissionsschutzanlagen (Art.5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis Nr. VI gehören insbesondere die Kosten für
- a. den Erwerb der Grundflächen,
- b. die Freilegung der Grundflächen,
- c. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,

- e. die Herstellung von Radwegen,
 - f. die Herstellung von Gehwegen,
 - g. die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,
 - h. die Herstellung von Mischflächen,
 - i. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
 - j. die Herstellung der Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlagen,
 - k. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - l. die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
 - m. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - n. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen, der Sachen und Rechte im Zeitpunkt der Bereitstellung sowie der vom Personal des Beitragsberechtigten erbrachten Werk- und Dienstleistungen für die technische Herstellung der Erschließungsanlage.
- (4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist der Aufwand für den erforderlichen Wendehammer bis zur zweifachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.
- (3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VI, § 9) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung hergehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 4) der Fuß-, und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem

Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 5

Gemeindeanteil

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) verteilt, in dem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im Einzelnen beträgt:
 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist 1,0
 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiters Vollgeschoss 0,3
- (3) Als Grundstücksflächen gilt:

1. bei Grundstücken, die vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.
 2. bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragsfähigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.
- (4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt werden dürfen, z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.
 - (5) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe aus, so gilt diese geteilt durch 3,5 m in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i.S.v. § 33 Abs. 3 BauNVO, geteilt durch 2,6 m in allen anderen Baugebieten. Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe maßgebend. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl noch die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe fest, so findet Abs. 8 Anwendung.
 - (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
 - (7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl der Geschosse.
 - (8) In unbebauten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist

1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.
2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

- (9) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,0 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet. Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse anzusetzen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblich oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.
- (10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren, um je 50 v. H. zu erhöhen. Als überwiegend gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

§ 7

Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5 a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die gem. § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten.

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung der Grundflächen,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
7. die unselbstständigen Parkplätze,
8. die Mehrzweckstreifen,
9. die Mischflächen,
10. die Sammelstraßen,
11. die Parkflächen,
12. die Grünanlagen,
13. die Beleuchtungseinrichtungen und
14. die Entwässerungseinrichtungen.

Gesondert erhoben (Art. 5a Abs. 5 i.V.m. Art. 5 Abs. 1 Satz 6 KAG) und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:
 1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
 2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
 3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.
- (2) Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Abs. 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11

Entstehen der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

§ 12

Vorausleistungen

Im Fall des Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 13

Beitragspflichtiger

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

§ 14

Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids fällig.

§ 15

Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsvertrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlichen entstehenden Erschließungsbeitrages.
- (2) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das

betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 25. Juni 1979, geändert durch die Satzung vom 29. November 1988, geändert durch die Satzung vom 7. Januar 2014, außer Kraft.

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

Auf Vorschlag der Abteilung Planen und Bauen der Stadt Kelheim erlässt der Stadtrat der Stadt Kelheim folgende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung).

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Kelheim (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 5a Abs. 2 des bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und den §§ 132 und 133 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Kelheim folgende Erschließungsbeitragssatzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Kelheim Erschließungsbeiträge nach Art. 5a Abs. 1 KAG sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (6) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand
- VII. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m: § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in

7. Sondergebiete die der Erholung dienen

bis zu einer Straßenbreite
(Fahrbahnen, Radwege,
Gehwege, kombinierte
Geh- und Radwege) von
10,0 m

8. Wochenendhaus- und Dauerkleingartengebiete	7,0 m
9. Kleinsiedlungsgebieten bei einseitiger Bebaubarkeit	7,0 m
10. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 3 fallen, Wohn-, Dorf- und Mischgebieten, dörflichen Wohngebieten, urbanen Gebieten	
e. mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7 bei einseitiger Bebaubarkeit	14,0 m 10,5 m
f. mit einer Geschossflächenzahl über 0,7-1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit	18,0 m 12,5 m
g. mit einer Geschossflächenzahl über 1,0-1,6	20,0 m
h. mit einer Geschossflächenzahl über 1,6	23,0 m
11. Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstige Sondergebiete	
e. mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0	20,0 m
f. mit einer Geschossflächenzahl über 1,0-1,6	23,0 m
g. mit einer Geschossflächenzahl über 1,6-2,0	25,0 m
h. mit einer Geschossflächenzahl über 2,0	27,0 m
12. Industriegebieten	
d. mit einer Baumassenzahl bis 3,0	23,0 m
e. mit einer Baumassenzahl über 3,0-6,0	25,0 m
f. mit einer Baumassenzahl über 6,0	27,0 m
VIII. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege; Art.5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m,	
IX. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27 m,	
X. für Parkflächen (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs.2 Nr. 4 BauGB),	
c. die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III. sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,	
d. soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen,	
XI. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),	
c. die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,	
d. soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen	

innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen,

- XII. für Immissionsschutzanlagen (Art.5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).
- (7) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis Nr. VI gehören insbesondere die Kosten für
- o. den Erwerb der Grundflächen,
 - p. die Freilegung der Grundflächen,
 - q. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - r. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - s. die Herstellung von Radwegen,
 - t. die Herstellung von Gehwegen,
 - u. die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,
 - v. die Herstellung von Mischflächen,
 - w. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
 - x. die Herstellung der Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlagen,
 - y. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - z. die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
 - aa. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - bb. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
- (8) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen, der Sachen und Rechte im Zeitpunkt der Bereitstellung sowie der vom Personal des Beitragsberechtigten erbrachten Werk- und Dienstleistungen für die technische Herstellung der Erschließungsanlage.
- (9) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (10) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist der Aufwand für den erforderlichen Wendehammer bis zur zweifachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (4) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt

- (5) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.
- (6) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VI, § 9) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung hergehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 4) der Fuß-, und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 5

Gemeindeanteil

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (11) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt.

(12) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) verteilt, in dem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im Einzelnen beträgt:

3. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist	1,0
4. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiters Vollgeschoss	0,3

(13) Als Grundstücksflächen gilt:

3. bei Grundstücken, die vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.
4. bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragsfähigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

(14) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt werden dürfen, z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.

(15) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe aus, so gilt diese geteilt durch 3,5 m in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i.S.v. § 33 Abs. 3 BauNVO, geteilt durch 2,6 m in allen anderen Baugebieten. Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe

maßgebend. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl noch die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe fest, so findet Abs. 8 Anwendung.

- (16) Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- (17) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl der Geschosse.
- (18) In unbebauten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist
 - 3. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.
 - 4. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

- (19) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,0 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet. Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse anzusetzen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblich oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.
- (20) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren, um je 50 v. H. zu erhöhen. Als überwiegend gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

§ 7

Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5 a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Dies gilt nicht,

3. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
4. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die gem. § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten.

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

15. den Grunderwerb,
16. die Freilegung der Grundflächen,
17. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
18. die Radwege,
19. die Gehwege zusammen oder einzeln,
20. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
21. die unselbstständigen Parkplätze,
22. die Mehrzweckstreifen,
23. die Mischflächen,
24. die Sammelstraßen,
25. die Parkflächen,
26. die Grünanlagen,
27. die Beleuchtungseinrichtungen und
28. die Entwässerungseinrichtungen.

Gesondert erhoben (Art. 5a Abs. 5 i.V.m. Art. 5 Abs. 1 Satz 6 KAG) und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (5) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:
 4. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
 5. Straßenentwässerung und Beleuchtung,

6. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.
- (6) Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.
- (7) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (8) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Abs. 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11

Entstehen der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

§ 12

Vorausleistungen

Im Fall des Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 13

Beitragspflichtiger

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

§ 14

Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids fällig.

§ 15

Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (3) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsvertrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlichen entstehenden Erschließungsbeitrages.
- (4) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

§ 16

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 25. Juni 1979, geändert durch die Satzung vom 29. November 1988, geändert durch die Satzung vom 7. Januar 2014, außer Kraft.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 131 "Freiflächenphotovoltaikanlage Kiesgrube Eder Thaldorf" Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
	Beschluss-Nr. 10
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.09.2022 beantragt Herr Franz Eder, Hauptstraße 35, 93309 Kelheim die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Kiesgrube Eder Thaldorf“ für das Grundstück Fl.Nr. 1604/27 Teilfläche der Gemarkung Thaldorf. Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstückes, auf dem früher Kies abgebaut wurde und das zwischenzeitlich wieder verfüllt wurde. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gemäß des Verzeichnisses der Stadt Kelheim die Nummer 131 erhalten und „Freiflächenphotovoltaikanlage Kiesgrube Eder Thaldorf“ benannt werden.

Durch die Bebauungsplanaufstellung soll ein Sondergebiet für erneuerbare Energien (Freiflächenphotovoltaikanlage) nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden und die rechtliche Grundlage für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden. Der Antragsteller ist Eigentümer der Planungsfläche.

Weiterhin hat der Antragsteller mit Schreiben vom 03.08.2023 aufgrund eines persönlichen Gespräches bei den Stadtwerken Kelheim, Hallstattstraße 15, 93309 Kelheim eine verbindliche Netzeinspeise Zusage für eine Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1604/27 der Gemarkung Thaldorf für 6,5 MW sowie für Dachanlagen seiner Bestandsgebäude beantragt. Der Nachweis über die Netzzusage der Stadtwerke Kelheim ist der Stadt Kelheim noch vorzulegen.

Sämtliche Kosten die in Verbindung mit der Änderung der Bauleitplanung sowie der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage anfallen, werden laut Antrag vom 15.09.2022 vom Vorhabenträger, Herrn Franz Eder, Hauptstraße 35, 93309 Kelheim, getragen. Hierüber wird ein gesonderter Kostenübernahmevertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Zur Regelung der weiteren Details ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger Herrn Franz Eder, Hauptstraße 35, 93309 Kelheim, ein städtebaulicher Vertrag nach § 12 BauGB in Form eines Durchführungsvertrages in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließen. In diesem Vertrag werden die weiteren Einzelheiten zum Vorhaben (Ausgleichsflächen, Kostenübernahme, Durchführungszeitraum usw.) sowie falls erforderlich die Erschließung geregelt. Weiterhin ist in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Vorhabenträger erstellen zu lassen.

Das geplante Vorhaben und der vorgesehene Geltungsbereich wurden dem Bauausschuss von Herrn Fritz Bauer, vom Stadtplanungsbüro Komplan, erläutert.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 131 „Freiflächenphotovoltaikanlage Kiesgrube Eder Thaldorf“ nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das zwischen der Waldsiedlung und dem Gewerbegebiet Eder liegt umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1604/27 Teilfläche (als Ausgleichsflächen Fl.Nr. 1604/27 Teilfläche und 1604 Teilfläche) der Gemarkung Thaldorf mit einer Größe von insgesamt ca. 63.321 m².

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Gehölzstrukturen südlich der Waldsiedlung sowie Straße Waldsiedlung (nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1604/27 der Gemarkung Thaldorf);
Im Osten: Gewerbegebiet Eder (östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1604/27 und 1604 Gemarkung Thaldorf);
Im Süden: Gewerbegebiet Eder (südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1604/27 der Gemarkung Thaldorf);
Im Westen: Landwirtschaftliche Flächen (westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1604/27 der Gemarkung Thaldorf).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 131 „Freiflächenphotovoltaikanlage Kiesgrube Eder Thaldorf“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet erneuerbare Energien (SO)“ nach § 11 BauNVO zur Schaffung einer Freiflächenphotovoltaikanlage ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 131 „Freiflächenphotovoltaikanlage Kiesgrube Eder Thaldorf“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier einer Freiflächenphotovoltaikanlage, geschaffen.

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. 40 (Freiflächenphotovoltaikanlage Kiesgrube Eder Thaldorf) erfolgt im Parallelverfahren.

Zur Regelung der weiteren Details ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger Herrn Franz Eder, Hauptstraße 35, 93309 Kelheim, ein städtebaulicher Vertrag nach § 12 BauGB in Form eines Durchführungsvertrages in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließen. In diesem Vertrag werden die weiteren Einzelheiten zum Vorhaben (Ausgleichsflächen, Kostenübernahme, Durchführungszeitraum usw.) sowie falls erforderlich die Erschließung geregelt. Weiterhin ist in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Vorhabenträger erstellen zu lassen.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden vom Antragsteller, Herrn Franz Eder, Hauptstraße 35, 93309 Kelheim übernommen. Mit der Planung wurde das Planungsbüro 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 12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 40 (Freiflächenphotovoltaikanlage Kiesgrube Eder Thaldorf) Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
---------------	--

Beschluss-Nr. 11

Vorberatungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.09.2022 beantragt Herr Franz Eder, Hauptstraße 35, 93309 Kelheim die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim für das Grundstück Fl.Nr. 1604/27 Teilfläche der Gemarkung Thaldorf. Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstückes, auf dem früher Kies abgebaut wurde und das zwischenzeitlich wieder verfüllt wurde. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von einer Fläche für die Landwirtschaft/Vorranggebiet für Kiesabbau, 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 einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden. Die Fortschreibung erfolgt mittels Deckblatt Nr. 40.

Weiterhin hat der Antragsteller mit Schreiben vom 03.08.2023 aufgrund eines persönlichen Gespräches bei den Stadtwerken Kelheim, Hallstattstraße 15, 93309 Kelheim eine verbindliche Netzeinspeise Zusage für eine Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1604/27 der Gemarkung Thaldorf für 6,5 MW sowie für Dachanlagen seiner Bestandsgebäude beantragt. Der Nachweis über die Netzzusage der Stadtwerke Kelheim ist der Stadt Kelheim noch vorzulegen.

Sämtliche Kosten die in Verbindung mit der Änderung der Bauleitplanung sowie der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage anfallen, werden laut Antrag vom 15.09.2022 vom Vorhabenträger, Herrn Franz Eder, Hauptstraße 35, 93309 Kelheim, getragen. Hierüber wird ein gesonderter Kostenübernahmevertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Zur Regelung der weiteren Details ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger Herrn Franz Eder, Hauptstraße 35, 93309 Kelheim ein Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag, in Verbindung mit der parallelen Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 131 „Freiflächenphotovoltaikanlage Kiesgrube Eder Thaldorf“ abzuschließen. In diesem Vertrag werden die weiteren Einzelheiten zum Vorhaben und zu dessen Durchführung, sowie falls erforderlich dessen Erschließung geregelt. Weiterhin ist in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Vorhabenträger erstellen zu lassen. Durch die Bebauungsplanaufstellung soll ein Sondergebiet für erneuerbare Energien (Freiflächenphotovoltaikanlage) nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden und die rechtliche Grundlage für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden.

Das geplante Vorhaben und der vorgesehene Geltungsbereich wurden dem Bauausschuss und dem Stadtrat von Herrn Fritz Bauer, vom Stadtplanungsbüro Komplan, erläutert.

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

Die Stadt Kelheim beschließt die Aufstellung des Deckblattes Nr. 40 (Freiflächenphotovoltaikanlage Kiesgrube Eder Thaldorf) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das zwischen der Waldsiedlung und dem Gewerbegebiet Eder liegt umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1604/27 Teilfläche (als Ausgleichsflächen Fl.Nr. 1604/27 Teilfläche und 1604 Teilfläche) der Gemarkung Thaldorf mit einer Größe von insgesamt ca. 63.321 m².

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Gehölzstrukturen südlich der Waldsiedlung sowie Straße Waldsiedlung (nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1604/27 der Gemarkung Thaldorf);
- Im Osten: Gewerbegebiet Eder (östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1604/27 und 1604 Gemarkung Thaldorf);
- Im Süden: Gewerbegebiet Eder (südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1604/27 der Gemarkung Thaldorf);
- Im Westen: Landwirtschaftliche Flächen (westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1604/27 der Gemarkung Thaldorf).

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 40 (Freiflächenphotovoltaikanlage Kiesgrube Eder Thaldorf) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet erneuerbare Energien (SO)“ nach § 11 BauNVO zur Schaffung einer Freiflächenphotovoltaikanlage ausgewiesen.

Mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 40 (Freiflächenphotovoltaikanlage Kiesgrube Eder Thaldorf), wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier einer Freiflächenphotovoltaikanlage, geschaffen.

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

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 131 „Freiflächenphotovoltaikanlage Kiesgrube Eder Thaldorf“ erfolgt im Parallelverfahren. In Verbindung mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag abzuschließen. In diesem Vertrag werden alle Details zum Vorhaben und zu dessen Erschließung geregelt.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden vom Antragsteller, Herrn Franz Eder, Hauptstraße 35, 93309 Kelheim übernommen. Mit der Planung wurde das Planungsbüro 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 13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Rennweg-Süd" (Westlich
Keldorado) durch Deckblatt Nr. 03;
Geänderter Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 12

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Mit Bauausschussbeschluss Nr. 44 vom 03.02.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Rennweg Süd“ gefasst.

Inhalt der zu diesem Zeitpunkt angedachten Änderung der Bauleitplanung sollte die Neustrukturierung auf der Fläche westlich angrenzend an das Keldorado sein, u. a. mit der Schaffung einer Baumöglichkeit für das neue Senioren- und Pflegeheim sowie die Schaffung von zusätzlichen Bauplätzen zu Wohnzwecken.

Aufgrund geänderter städtebaulicher Planungsgedanken in der Stadt Kelheim wurde das Planungsvorhaben für das neue Senioren- und Pflegeheim am vorliegenden Standort nun aufgegeben und ein neuer Standort im Baugebiet „Weinbergweg“ gefunden.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 23 „Rennweg Süd“, Deckblatt Nr. 03 ruht seitdem.

Im Jahr 2022 kam in Landkreis Kelheim die Diskussion über einen eventuellen Neubau des Sonderpädagogischen Förderzentrum Kelheim (SFZ) auf. Im Rahmen der Standortsuche wurde auch der Standort westlich des Keldorado als geeignet erachtet und dieser auch mit der Stadt Kelheim als Inhaber der kommunalen Planungshoheit abgestimmt. Die Stadt Kelheim signalisierte, dass Sie sich das Bauvorhaben an diesem Standort vorstellen könnte.

Der Landkreis Kelheim hat hieraufhin eine Machbarkeitsstudie für den Neubau eines Sonderpädagogischen Förderzentrums auf den Flächen westlich des Keldorado erarbeiten lassen. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden dann im Juni 2023 der Stadt Kelheim mit der Bitte um Entscheidung, ob u. a. einer entsprechenden Änderung der Bauleitplanung zugestimmt werden kann, vorgelegt.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 26.06.2023 dann mit Beschluss Nr. 105 u. a. entschieden, die entsprechende Bauleitplanung, fußend auf der Variante C aus der Machbarkeitsstudie, auf den Weg zu bringen.

Auf Grundlage dieser geänderten Planungsabsichten ist es weiterhin erforderlich, den bisher geltenden Bebauungsplan städtebaulich grundlegend neu zu ordnen und nun auf die Bedürfnisse der zukünftigen Anforderungen auszurichten. Ebenso soll der städtische Flächennutzungsplan auf diese Anforderungen ausgerichtet werden und im Weiteren die Grundlage hierfür bilden.

Der Geltungsbereich des nun geplanten Deckblattes Nr. 03 zum Bebauungsplan Nr. 23 „Rennweg – Süd“, erstreckt sich somit auf den gesamten Bereich westlich des Keldorado-Freizeitbades einschließlich der Parkplatznutzung des Freibades. In diesem Teilbereich des Bebauungsplanes, ist der gegenständliche Bereich als Sondergebietsfläche für Sport- und Freizeitanlagen sowie Parken festgesetzt, und schränkt die zukünftige bauliche Entwicklung auf diese Nutzungen ein.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim ist die betreffende Fläche gegenwärtig noch als Grünfläche für Freibad/ Badeplatz sowie als Parkfläche dargestellt bzw. ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Rennweg – Süd“, Deckblatt Nr. 03 westlich des Keldorado Freizeitbades, werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Hauptinhalt der Planung soll die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für Schulen und schulische Einrichtungen zur Unterbringung des Sonderpädagogischen Förderzentrums, mit Turnhalle, Pausenhof und Allwetterplatz mit Aufnahme aller hierfür gemäß §9 BauGB erforderlichen Festsetzungen sein. Weiterhin soll in dieser Gemeinbedarfsfläche als mögliche Ansiedlung für eine Volkshochschule, eines Jugendzentrums oder sonstiger kommunaler Einrichtungen ermöglicht werden. Außerdem ist die bestehende Kegelanlage mit bestehender Gastronomie in das neu geordnete Bebauungsplangebiet zu integrieren. Ebenso werden die Parkplatzflächen des Freibades in den Änderungsbereich mitaufgenommen und hierfür entsprechende Verbesserungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Auf Grund dieser geänderten Planungsabsichten der Stadt Kelheim ist es erforderlich, einen geänderten Aufstellungsbeschluss zu veranlassen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Rennweg Süd“ durch Deckblatt Nr. 03 soll dabei weiterhin im Regelverfahren parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 30 erfolgen.

Die Kosten für die Bauleitplanung werden durch die Stadt Kelheim getragen.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die geänderte Aufstellung des Deckblattes Nr. 03 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 23 „Rennweg Süd“.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das südlich des Rennweges und westlich angrenzend an das Keldorado Freizeitbad liegt, umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1429, 1431, 1433/4, 1433/6, 1418/3, 1418/1, 1428/3, 1428/2 und 1397/2 TF der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 2,3 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücken 1429 und 1428/2 und der Gemarkung Kelheim;

Im Osten: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Fl. Nrn. 1428/2, 1428/3 und 1418/1, der Gemarkung Kelheim;

Im Süden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Fl. Nrn. 1418/1, 1418/3, 1433/6 und 1433/4, der Gemarkung Kelheim;

Im Westen: durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Fl. Nrn. 1433/4, 1431 und 1429, der Gemarkung Kelheim.

Mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 23 „Rennweg“ durch das Deckblatt Nr. 03 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Hauptinhalt der Entwicklung soll die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für Schulen und schulische Einrichtungen zur Unterbringung des Sonderpädagogischen Förderzentrums, mit Turnhalle, Pausenhof und Allwetterplatz sowie Aufnahme aller hierfür gemäß § 9 BauGB erforderlichen Festsetzungen sein. Weiterhin soll in dieser

Gemeinbedarfsfläche eine mögliche Ansiedlung für eine Volkshochschule, eines Jugendzentrums oder sonstiger kommunaler Einrichtungen ermöglicht werden. Außerdem ist die bestehende Kegelanlage mit der vorhandenen Gastronomie sowie der Parkplatz des Keldorado Freizeitbades in das neu geordnete Bebauungsplangebiet zu integrieren.

Zur Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen hat parallel zum Bauleitplanverfahren die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens zu erfolgen. Dieses ist von der Stadt Kelheim im Zusammenhang der weiteren Planentwicklung zu beauftragen. Außerdem ist es für die Erarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich, eine Bestands- und Geländevermessung zu beauftragen. Die Erforderlichkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird sich im Rahmen des Verfahrens ergeben. Erforderlichenfalls ist diese ebenfalls von der Stadt Kelheim zu beauftragen. Darüber hinaus ist es anzuraten, die detaillierten Untergrundverhältnisse über ein Boden- und Baugrundgutachten erkunden zu lassen, damit bereits frühzeitig die Tragfähigkeit des Bodens sowie eine mögliche Versickerung beurteilt werden kann.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 30 erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von der Stadt Kelheim als Planungsträger übernommen. Mit der Planung wird 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 14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 30 (Westlich Keldorado);
Geänderter Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 13

**Vorberatungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 1**

Sachverhalt:

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 81 vom 04.06.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 30 (Westlich Keldorado) gefasst.

Inhalt der zu diesem Zeitpunkt angedachten Änderung der Bauleitplanung sollte die Neustrukturierung auf der Fläche westlich angrenzend an das Keldorado sein, u. a. mit der Schaffung einer Baumöglichkeit für das neue Senioren- und Pflegeheim sowie die Schaffung von zusätzlichen Bauplätzen zu Wohnzwecken. Im Rahmen dieser Planung wurde auch bereits eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Aufgrund geänderter städtebaulicher Planungsgedanken in der Stadt Kelheim wurde das Planungsvorhaben für das neue Senioren- und Pflegeheim am vorliegenden Standort nun aufgegeben und ein neuer Standort im Baugebiet „Weinbergweg“ gefunden. Eine Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen erfolgte aus diesem Grund nicht mehr. Seit diesem Zeitpunkt ruht das Verfahren.

Im Jahr 2022 kam in Landkreis Kelheim die Diskussion über einen eventuellen Neubau des Sonderpädagogischen Förderzentrum Kelheim (SFZ) auf. Im Rahmen der Standortsuche wurde auch der Standort westlich des Keldorado als geeignet erachtet und dieser auch mit der Stadt Kelheim als Inhaber der kommunalen Planungshoheit abgestimmt. Die Stadt Kelheim signalisierte, dass Sie sich das Bauvorhaben an diesem Standort vorstellen könnte.

Der Landkreis Kelheim hat hieraufhin eine Machbarkeitsstudie für den Neubau eines Sonderpädagogischen Förderzentrums auf den Flächen westlich des Keldorado erarbeiten lassen. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden dann im Juni 2023 der Stadt Kelheim mit der Bitte um Entscheidung, ob u. a. einer entsprechenden Änderung der Bauleitplanung zugestimmt werden kann, vorgelegt.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 26.06.2023 dann mit Beschluss Nr. 105 u. a. entschieden, die entsprechende Bauleitplanung, fußend auf der Variante C aus der Machbarkeitsstudie, auf den Weg zu bringen.

Auf Grundlage dieser geänderten Planungsabsichten ist es weiterhin erforderlich, den bisher geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan auf diese Anforderungen auszurichten.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 30 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Rennweg – Süd“, Deckblatt Nr. 03, westlich des Keldorado-Freizeitbades. In diesem Teilbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist die betreffende Fläche gegenwärtig noch als Grünfläche für Freibad/ Badeplatz sowie als Parkfläche dargestellt bzw. ausgewiesen.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt Nr. 30 (westlich Keldorado) werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Hauptinhalt der Planung soll die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für Schulen und schulische Einrichtungen zur Unterbringung des Sonderpädagogischen Förderzentrums, mit Turnhalle, Pausenhof und Allwetterplatz mit Aufnahme aller hierfür gemäß §9 BauGB erforderlichen Festsetzungen sein. Weiterhin soll in dieser Gemeinbedarfsfläche als mögliche Ansiedlung für eine Volkshochschule, eines Jugendzentrums oder sonstiger kommunaler Einrichtungen ermöglicht werden. Außerdem ist die bestehende Kegelanlage mit bestehender Gastronomie in das neu geordnete Bebauungsplangebiet zu integrieren. Ebenso werden die Parkplatzflächen des Freibades in den Änderungsbereich mitaufgenommen und hierfür entsprechende Verbesserungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Auf Grund dieser geänderten Planungsabsichten der Stadt Kelheim ist es erforderlich, einen geänderten Aufstellungsbeschluss zu veranlassen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vollständig zu wiederholen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 30 soll dabei weiterhin parallel zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Rennweg Süd“ durch Deckblatt Nr. 03 erfolgen.

Die Kosten für die Bauleitplanung werden durch die Stadt Kelheim getragen.

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

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die geänderte Aufstellung des Deckblattes Nr. 30 (Westlich Keldorado) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das südlich des Rennweges und westlich angrenzend an das Keldorado Freizeitbad liegt, umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1429, 1431, 1433/4, 1433/6, 1418/3, 1418/1, 1428/3, 1428/2 und 1397/2 TF der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 2,3 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücken 1429 und 1428/2 und der Gemarkung Kelheim;

Im Osten: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Fl. Nrn. 1428/2, 1428/3 und 1418/1, der Gemarkung Kelheim;

Im Süden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Fl. Nrn. 1418/1, 1418/3, 1433/6 und 1433/4, der Gemarkung Kelheim;

Im Westen: durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Fl. Nrn. 1433/4, 1431 und 1429, der Gemarkung Kelheim.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 30 (westlich Keldorado) werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Hauptinhalt der Planung soll die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für Schulen und schulische Einrichtungen zur Unterbringung des Sonderpädagogischen Förderzentrums, mit Turnhalle, Pausenhof und Allwetterplatz mit Aufnahme aller hierfür gemäß §9 BauGB erforderlichen Festsetzungen sein. Weiterhin soll in dieser Gemeinbedarfsfläche als mögliche Ansiedlung für eine Volkshochschule, eines Jugendzentrums oder sonstiger kommunaler Einrichtungen ermöglicht werden. Außerdem ist die bestehende Kegelanlage mit bestehender Gastronomie in das neu geordnete Bebauungsplangebiet zu integrieren. Ebenso werden die Parkplatzflächen des Freibades in den Änderungsbereich mitaufgenommen und hierfür entsprechende Verbesserungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Zur Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen hat parallel zum Bauleitplanverfahren die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens zu erfolgen. Dieses ist von der Stadt Kelheim im Zusammenhang der weiteren Planentwicklung zu beauftragen. Außerdem ist es für die Erarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich, eine Bestands- und Geländevermessung zu beauftragen. Die Erforderlichkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird sich im Rahmen des Verfahrens ergeben. Erforderlichenfalls ist diese ebenfalls von der Stadt Kelheim zu beauftragen. Darüber hinaus ist es anzuraten, die detaillierten Untergrundverhältnisse über ein Boden- und Baugrundgutachten erkunden zu lassen, damit bereits frühzeitig die Tragfähigkeit des Bodens sowie eine mögliche Versickerung beurteilt werden kann.

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

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. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 18:28 Uhr die 1. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung