

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 6. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 08.04.2024
Beginn: 17:20 Uhr
Ende: 18:35 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Flotzinger, Florian	Stadtrat	Vertretung für Frau Johanna Frischeisen
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 78 u. 79
Häckl jun., Thomas	Stadtrat	Vertretung für Herrn Josef Pletl jun.
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	Anwesend ab Beschluss-Nr. 62
Schwindl, Heribert	Stadtrat	Vertretung für Herrn Dennis Diermeier
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus Leiter Bauverwaltung

Verwaltung

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

Stadträte (Gäste)

Birkl, Ludwig Stadtrat

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Entschuldigt
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	Entschuldigt
Pletl jun., Josef	Stadtrat	Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Gebäudes für eine Hackschnitzelheizung und zur Lagerung von Hackschnitzel auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 60 der Gemarkung Weltenburg (Wörthstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Dreier-Garage mit Nebenraum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2080/2 der Gemarkung Kelheim (Mitterfeldstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung des bestehenden Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr.15/2 der Gemarkung Affecking (Bauernweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/26 der Gemarkung Kelheimwinzer (Hirseweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung von Gaststätten in 2 Ferienwohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 611/2 der Gemarkung Affecking (Altvaterstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung einer Schreinerei auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 21 der Gemarkung Affecking (Bergstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Reihenhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 668/8 der Gemarkung Kelheimwinzer (Eulenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer-Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 und § 13 a BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 "Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Überschrift

9.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs.
2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Kenntnisnahme

9.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs.
2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Immissionsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

9.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs.
2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Städtebau

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

9.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs.
2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
kommunales Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

9.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs.
2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim,
Gesundheitsabteilung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

9.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs.
2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Naturschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

9.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs.
2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Höhere
Landesplanung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

9.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs.
2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

9.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs.
2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich Planen und
Bauen, Klimaschutz und Energiemanagement

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

9.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.
81"Geier-Eulenstraße-Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Satzungsbeschluss

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am
Pflegerispitz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Überschrift

10.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am
Pflegerispitz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Kenntnisnahme

10.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am
Pflegerispitz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Bauplanungsrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

10.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

10.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

10.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Wasserrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

10.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

10.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

10.8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
10.9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
10.10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
10.11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Schlachter und Kollegen als Vertreter Ihrer Mandantschaft	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
10.12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04; Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	Entscheidung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.20 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 6. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.20 Uhr die 6. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

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

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Erster Bürgermeister Christian Schweiger lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 18.03.2024 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 8:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Gebäudes für eine Hackschnitzelheizung und zur Lagerung von Hackschnitzel auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 60 der Gemarkung Weltenburg (Wörthstraße)

Beschluss-Nr. 59

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Gebäudes für eine Hackschnitzelheizung und zur Lagerung von Hackschnitzel auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 60 der Gemarkung Weltenburg (Wörthstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

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

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Nachbarschaftsrecht, Abstandsflächenrecht, Brandschutz) 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. 1 BauGB zulässig ist und sich ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim zu errichten oder abzulösen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nrn. 48/14 (Wörthstraße) und 48/13 (Verbindungsweg) der Gemarkung Weltenburg 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 Neubau einer Dreier-Garage mit Nebenraum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2080/2 der Gemarkung Kelheim (Mitterfeldstraße)

Beschluss-Nr. 60

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Dreier-Garage mit Nebenraum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2080/2 der Gemarkung Kelheim (Mitterfeldstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 68 „Mitterfeld-Kanalstraße“ vom 09.06.1989 und dem Deckblatt 01 vom 22.07.1991 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Dachneigung**
It. BBP sind 38°-44° zu berücksichtigen, geplant ist eine Dachneigung von 23°
- **Traufhöhe**
It. BBP ist eine Traufhöhe bei Garagen von 2,75 m zu berücksichtigen, geplant ist im Mittelteil der Garage (Zwerggiebel) eine Traufhöhe von 5,75 m;
- **Baufenster**
Die Garage mit Nebenraum liegt außerhalb eines Baufensters;

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

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

Beschluss:

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten.

Die Stadt Kelheim grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 2057/4 der Gemarkung Kelheim (Kanalstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung des bestehenden Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr.15/2 der Gemarkung Affecking (Bauernweg)

Beschluss-Nr. 61

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung des bestehenden Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr.15/2 der Gemarkung Affecking (Bauernweg) 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 wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 13.09.2021 behandelt. Dem geplanten Vorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen ausgesprochen und mit Bescheid vom 23.12.2021 die Baugenehmigung durch das Landratsamt Kelheim erteilt. Die beiden Anträge unterscheiden sich dahingehend, dass bei der 1. Planung Dachgauben auf beiden Dachhälften und ein weiterer Balkon mit Abgang zum Garten an der Südseite geplant waren. Bei der aktuellen Planung verzichtet die Bauherrin auf diese baulichen Maßnahmen.

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

In der Nachbarschaft wurden bereits Häuser mit dem gleichen Maß der baulichen Nutzung von E+I+DG umgesetzt.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

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

Beschluss:

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei Errichtung des Daches auf dem Nebengebäude ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge usw. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 27/57 der Gemarkung Affecking (Bauernweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/26 der Gemarkung Kelheimwinzer (Hirseweg)
Beschluss-Nr. 62	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/26 der Gemarkung Kelheimwinzer (Hirseweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Auf der Röte“ vom 09.08.1994 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Bei dem geplanten Dachaufbau handelt es sich nicht um eine Dachgaube sondern um einen Zwerchgiebel, der, dem Bebauungsplan entsprechend, deutlich untergeordnet ist.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Dachdeckung**

lt. BBP ist das Dach mit roten Pfannen oder Biberschwanzziegel einzudecken, geplant ist die Dachdeckung mit anthrazitfarbenem Dachziegel;

- **Dachform Garage**
It. BBP ist die Garage dem Wohnhaus anzupassen und mit einem roten Satteldach zu errichten, geplant ist die Garage mit einem Flachdach;
- **Traufvorsprung**
It. BBP ist ein Traufvorsprung von mind. 0,40 m und max. 0,80 m zu beachten, das Wohnhaus ist ohne Traufvorsprung geplant;
- **Ortgang**
It. BBP ist ein Ortgang von mind. 0,30 m und max. 0,70 m zu berücksichtigen, geplant ist kein Ortgangvorsprung;
- **Stauraum**
It. BBP ist ein Stauraum vor der Garage mit 5,00 m umzusetzen, dies kann lt. Bauplan nicht auf der vollständigen Zufahrtsbreite realisiert werden;
- **Kniestock**
It. BBP ist ein Kniestock von 0,75 m einzuhalten, geplant wird das Wohnhaus mit einem Kniestock von 1,45 m – die zulässige Traufhöhe von 4,50 m wird aber eingehalten;
- **Baufenster**
das Wohnhaus überschreitet das Baufenster geringfügig nach N, S und SO, die Garage liegt komplett außerhalb des Baufensters;

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 „Auf der Röte“ wurden bereits vergleichbare Befreiungen hinsichtlich der hier beantragten Abweichungen 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 der Festsetzung 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 uneingezäunt erstellt werden.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.

Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 348/99 (Hirseweg) der Gemarkung Kelheimwinzer an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung von Gaststätten in 2 Ferienwohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 611/2 der Gemarkung Affecking (Altvaterstraße)

Beschluss-Nr. 63

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung von Gaststätten in 2 Ferienwohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 611/2 der Gemarkung Affecking (Altvaterstraße) 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 Allgemeines Wohngebiet im Außenbereich ausgewiesen.

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

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

Öffentliche Belange, soweit dies durch die Stadt Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen, prüfbar ist, werden nicht beeinträchtigt. Das Gebäude existiert bereits, ein weiteres Gebäude ist nicht geplant, eine Splittersiedlung ist nicht zu befürchten.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Altvaterstraße gewährleistet.

Gemäß der gültigen Stellplatzsatzung sind für das Wohngebäude insgesamt 9 Stellplätze zu errichten, diese berechnen sich wie folgt:

EG (Bestand)	1 WE größer 40 m ²	1,5 ST
--------------	-------------------------------	--------

	1 WE kleiner 40 m ²	1,2 ST
DG (Bestand)	1 WE größer 120 m ²	2,0 ST
UG (neu)	7 Betten – 1 ST / 2 Betten = 3,5	<u>4,0 ST</u>
	Insgesamt	8,7 ST = 9 ST

Die erforderlichen Stellplätze können nachgewiesen werden.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden.

Bauliche Veränderungen am Gebäude sind nicht geplant. Nach Prüfung durch den Fachbereich Planen und Bauen wird diese ausnahmsweise Zulassung befürwortet, da keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Erteilung dieser Ausnahme sprechen.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor

Beschluss:

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

Die vorliegenden Nachbarunterschriften signalisieren das Einverständnis mit dem geplanten Vorhaben. Die ausnahmsweise Zulassung der Ferienwohnungen (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) entsprechend dem Flächennutzungsplan nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) wird befürwortet.

Die Erweiterung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten da das Gebäude schon existiert.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Sämtliche weitere anfallende Kosten für die Erschließung des Außenbereichsgrundstücks sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können nachgewiesen werden.

Dem Bauvorhaben wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 604/3 (Altvaterstraße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an.

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

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung einer Schreinerei auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 21 der Gemarkung Affecking (Bergstraße)

Beschluss-Nr. 64

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung einer Schreinerei auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 21 der Gemarkung Affecking (Bergstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim – Affecking 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 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

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

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die erforderlichen PKW-Stellplätze (1,25 ST / 2 Beschäftigte) sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn mit Einreichung des Antrages auf Baugenehmigung nachzuweisen.

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 7	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Reihenhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 668/8 der Gemarkung Kelheimwinzer (Eulenstraße)
Beschluss-Nr. 65	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Reihenhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 668/8 der Gemarkung Kelheimwinzer (Eulenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße“ vom 24.06.1993 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße Überarbeitung“. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan und auch in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier – Eulenstraße Überarbeitung“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung sowohl im derzeit gültigen Bebauungsplan als auch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes durch

- **Dachneigung Wohnhaus**
It. BBP sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 44° zulässig, geplant ist ein Satteldach mit 22 ° Neigung;
- **Traufhöhe Wohnhaus**
It. BBP ist eine Traufhöhe von 6,50 m zulässig, geplant ist eine Traufhöhe von 7,50 m;
- **Maß der baulichen Nutzung**
It. BBP ist E + 1 zulässig, geplant ist II+DG;
- **Baufenster**
das Wohnhaus liegt teilweise, der Carport vollständig außerhalb des Baufensters;
- **Dachform Garage**
It. BBP ist ein Satteldach mit 18° - 22° Dachneigung zu errichten, geplant ist der Carport mit einem Pultdach;

Das geplante Bauvorhaben entspricht jedoch den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 81 „Geier – Eulenstraße Überarbeitung“.

Die Erklärung des Bauherrn gem. § 33 BauGB über die Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 „Geier – Eulenstraße Überarbeitung“ dessen Aufstellung die Stadt Kelheim beschlossen hat, liegt dem Fachbereich Planen und Bauen vor.

Die für das Bauvorhaben notwendigen 6 Stellplätze (2 ST / Haus) sind vorhanden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Beschluss:

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße“ nach § 31 BauGB wird befürwortet, da das geplante Bauvorhaben den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße Überarbeitung“ entspricht.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Die erforderlichen PkV-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von den Bauherren auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Die Bauwerber werden auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und die darin festgelegte Pflanzungsbindung hingewiesen.

Dem Baugrundstück werden Hausnummern zugeteilt.

Die Hausnummernschilder werden durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

Die Stadt grenzt mit der Fläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 664 (Eulenstraße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

**TOP 8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4
"Kelheimwinzer-Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03;
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 und § 13 a BauGB**

Beschluss-Nr. 66

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 7 Dagegen: 2

Sachverhalt:

Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 03 soll die rechtliche Grundlage für die Überplanung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 04 „Kelheimwinzer-Überarbeitung“ geschaffen werden.

Da im Stadtgebiet Kelheim immer noch dringender Wohnraumbedarf gegeben ist, soll im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 03 durch die Änderung der Bauleitplanung die Möglichkeit der Nachverdichtung geeigneter Grundstücke überprüft und im Hinblick auf den Ursprungsbebauungsplan korrigiert und verbessert werden. Auslöser für diese Überprüfung und Korrektur der gelten Bauleitplanung waren unter anderem auch zwei, in der Vergangenheit gestellte Bauanträge, die die Nachverdichtung mit dringend benötigten Wohnungen von zwei im Geltungsbereich liegenden Grundstücken zum Inhalt hatten. Diese Bauanträge konnten aber aufgrund der geltenden Festsetzungen im Bestandsbebauungsplan im Hinblick auf die maximal zulässigen Wohneinheiten durch das Landratsamt Kelheim baurechtlich nicht genehmigt werden, obwohl eine gewisse Nachverdichtung aufgrund der tatsächlich vorhandenen Grundstücksgrößen durchaus sinnvoll erschienen war.

Die Änderung der Bauleitplanung der Stadt Kelheim ist deshalb aufgrund der vom Gesetzgeber vorgegebenen Politik der Nachverdichtung bestehender Siedlungseinheiten und der großen Nachfrage an Wohnraum im Stadtgebiet von Kelheim, städtebaulich sinnvoll und begründet und aufgrund des stetig steigenden Wohnraumbedarfes der Bevölkerung in Kelheim gerechtfertigt. Das Erfordernis einer städtebaulichen Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB somit gegeben.

Der Änderungsinhalt des Deckblattes Nr. 03 besteht im Wesentlichen in der Überprüfung sämtlicher sich im Geltungsbereich der Änderung befindlichen Parzellen in Bezug auf die derzeit zulässigen Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksgröße, sowie im Hinblick auf eine in die Zukunft gerichtete städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung. Die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO)“ bleibt unangetastet.

Das Bauleitplanverfahren kann aufgrund der Lage des Grundstückes innerhalb des Stadtgebietes von Kelheim und der Größe des Planungsgebietes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.

Sämtliche Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes inklusive aller notwendigen Gutachten werden von der Stadt Kelheim getragen.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Kelheimwinzer-Überarbeitung“ durch das Deckblatt Nr. 03.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet befindet sich in der sogenannten Bauersiedlung zwischen der nördlich angrenzenden Elsterstraße und der südlichen angrenzenden Straße Rennweg und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1138/3, 1138/7, 1138/13, 1143, 1143/1, 1143/2, 1143/3, 1143/4, 1143/5, 1143/7, 1144, 1145, 1145/1, 1145/2, 1145/3, 1145/4, 1145/5, 1145/6, 1145/7, 1145/8, 1145/9, 1145/10, 1145/11, 1145/12, 1145/13, 1145/14, 1145/15, 1145/17, 1145/18, 1145/21, 1145/22, 1145/23, 1145/25, 1145/26, 1145/27, 1146, 1146/1, 1147, 1147/2, 1147/3, 1147/4, 1149/2 T., 1150, 1150/3, 1150/5, 1150/6, 1150/7, 1153/2 T., 1165, 1165/2, 1165/20, 1165/21, 1165/22, 1165/23, 1165/25, 1165/26, 1165/27, 1165/28, 1165/29, 1165/30, 1165/46, 1165/47, 1165/48, 1165/49, 1165/51, 1166, 1166/12, 1166/13, 1166/14, 1166/15, 1166/16, 1166/18, 1166/19, 1166/20, 1166/21, 1166/27, 1166/28, 1166/29, 1166/30, 1166/31, 1166/32, 1166/33, 1166/34, 1166/35, 1166/36, 1166/37, 1166/38, 1166/40, 1166/41, 1166/42, 1166/43 sowie 1166/44 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von **58.498** m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Elsterstraße Grundstück 1185 der Gemarkung Kelheim;

Im Westen: westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 1138/3, 1145, 1145/1, 1145/22, 1145/23, 1145/25, 1145/26, 1145 und 1145/21 der Gemarkung Kelheim;

Im Süden: Rennweg Grundstück Fl.Nr. 1397/2 der Gemarkung Kelheim;

Im Osten: östliche Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 1150, 1150/7, 1150/5, 1150/6, 1165 und Häherstraße Fl.Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Kelheimwinzer-Überarbeitung“, Deckblatt Nr. 03 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Da im Stadtgebiet Kelheim immer noch dringender Wohnraumbedarf gegeben ist, soll im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 03 durch die Änderung der Bauleitplanung die Möglichkeit der Nachverdichtung geeigneter Grundstücke überprüft und im Hinblick auf den Ursprungsbebauungsplan korrigiert und verbessert werden. Auslöser für diese Überprüfung und Korrektur der gelten Bauleitplanung waren unter anderem zwei, in der Vergangenheit gestellte Bauanträge, die die Nachverdichtung mit dringend benötigten Wohnungen von zwei im Geltungsbereich liegenden Grundstücken zum Inhalt hatten. Diese Bauanträge konnten aber aufgrund der geltenden Festsetzungen im Bestandsbebauungsplan im Hinblick auf die maximal zulässigen Wohneinheiten durch das Landratsamt Kelheim baurechtlich nicht genehmigt werden, obwohl eine gewisse Nachverdichtung aufgrund der tatsächlich vorhandenen Grundstücksgrößen durchaus sinnvoll erschienen war.

Die Änderung der Bauleitplanung der Stadt Kelheim ist aufgrund der vom Gesetzgeber vorgegebenen Politik der Nachverdichtung bestehender Siedlungseinheiten und der großen Nachfrage an Wohnraum im Stadtgebiet von Kelheim, städtebaulich sinnvoll und begründet und aufgrund des stetig steigenden Wohnraumbedarfes der Bevölkerung in Kelheim gerechtfertigt. Das Erfordernis einer städtebaulichen Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB somit gegeben.

Der Änderungsinhalt des Deckblattes Nr. 03 besteht im Wesentlichen in der Überprüfung sämtlicher sich im Geltungsbereich der Änderung befindlichen Parzellen in

Bezug auf die derzeit zulässigen Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksgröße, sowie im Hinblick auf eine in die Zukunft gerichtete städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung. Die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO)“ bleibt unangetastet.

Die Aufstellung des Deckblattes Nr. 03 zum Bebauungsplan Nr. 04 „Kelheimwinzer-Überarbeitung“ erfolgt aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Größe des Planungsgebietes nach den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.

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

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

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 "Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss
	Überschrift
	<u>Überschrift</u> Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 9.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 "Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 67</p> <p><u>Kenntnisnahme:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</p>

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“ vom 16.05.2022 i. d. F. vom 19.06.2023 mit Begründung vom 16.05.2022 i. d. F. vom 19.06.2023 lag in der Zeit vom 18.10.2023 bis 20.11.2023 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“ vom 16.05.2022 i. d. F. vom 19.06.2023 mit Begründung vom 16.05.2022 i. d. F. vom 19.06.2023 wurde mit Bekanntmachung vom 06.10.2023 hingewiesen.

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

Mit Schreiben vom 20.09.2023 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Auslegungsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

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

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

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

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

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

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerischer Bauernverband
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
5. Deutsche Post
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Bayernwerk Netz GmbH
8. Energienetze Bayern GmbH
9. Telefonica Germany
10. Handwerkskammer Niederbayern Oberpfalz
11. Landesbund für Vogelschutz
12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
13. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
16. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
17. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
18. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
19. Stadtwerke Kelheim
20. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
21. Stadt Abensberg
22. Gemeinde Hausen
23. Gemeinde Ihrlerstein
24. Markt Langquaid
25. Stadt Neustadt
26. Gemeinde Teugn
27. Markt Essing

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Industrie- und Handelskammer
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht – staatlich
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
7. Stadt Kelheim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
8. Wasserwirtschaftsamt Landshut
9. Markt Bad Abbach
10. Gemeinde Saal
11. Gemeinde Sinzing
12. Markt Painten
13. Stadt Riedenburg

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal
4. Landratsamt Kelheim – Gesundheitsabteilung
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz
6. Regierung von Niederbayern -Höhere Landesplanung
7. Bayerisches Landesamt für Umwelt

8. Stadt Kelheim Abt. Klimaschutz und Energiemanagement

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

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

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 9.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 "Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 68</p> <p><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</p>
--

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.11.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Immissionsschutzes

Es wird auf die Stellungnahme vom 20.12.2022. verwiesen. Da es keine wesentlichen immissionsschutzrechtlich relevanten Änderungen im Vergleich zum der ursprünglichen Stellungnahme zugrundeliegenden Bauleitplanung ergeben haben, ändert sich auch die immissionsschutzrechtliche Einschätzung nicht.

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

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

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

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

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

Prinzipiell spricht jedoch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nichts gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

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

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung für den von der Fachstelle bezeichneten Teilbereich in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO erfolgt nicht. Die Stadt Kelheim sieht hier keine zwingende Veranlassung eine WA-Nutzung aufzugeben, da dann die betreffenden Flächen höhere Lärmwerte zu dulden hätten. Dies stellt für die Stadt Kelheim im Hinblick auf die Unsicherheit einer zukünftigen Erweiterung der Gewerbegebiete entlang der Südseite des Rennweges derzeit keine Option in Bezug auf die Wahrung der Bestandssituation dar und wird deshalb abgelehnt.

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

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

**TOP 9.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2
BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Städtebau**

Beschluss-Nr. 69

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.11.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Städtebau, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Städtebaus

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

Zu den planlichen Darstellungen:

1. Parzelle 28 wird zwei Mal aufgeführt (Fl.-Nr. 668/6 und Fl.-Nr. 647).
2. Parzelle 36 und Parzelle 39 kommen in der planlichen Darstellung nicht vor.
3. Grundsätzlich wird in jeder Parzelle die Geschossigkeit dargestellt. Bei den Parzellen 5 und 28 wurde sie vergessen.

Zu den textlichen Festsetzungen:

4. Unter Nr. 2.1 wird die zulässige Grund-/Geschossfläche je Parzelle festgesetzt. Zu den Parzellen 41 und 42 (Fl.-Nr. 664/18 und Fl.-Nr. 664/13) fehlt eine Festsetzung
5. Unter Nr. 2.2 erfolgt ein Hinweis, dass bei Dachgeschossausbau die zulässige Anzahl der Vollgeschosse zu berücksichtigen ist. Dieser Hinweis ist unerheblich, da unter Nr. 2.2.7 festgesetzt wird, dass alle Dachgeschosse ein vollwertiges Vollgeschoss sein dürfen. Dem entsprechend sind bei II + DG drei Vollgeschosse zulässig und bei III + DG vier Vollgeschosse.
6. Unter Nr. 2.2 fehlen Aussagen zu den Parzellen 41 und 42.
7. Zu Nr. 3 Bauweise:
Eine Grenzbebauung wird nur für Zubehöranlagen zugelassen. Auf den Parzellen Nr. 8/9, 14/15, 21/23, 24/25, 26/27, 31/32 und 37/38 sind Doppelwohnhäuser

vorhanden. Regelungen hierzu fehlen. Konflikte beim Abbruch und Neubau von Doppelhaushälften sind zu erwarten.

8. Zu Nr. 8:
Es fehlt eine Darstellung zu den privaten Grundstückszufahrten der Hinterliegergrundstücke (z. B. Fl.-Nr. 667/2).

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich Einverständnis mit der geplanten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht.

Es werden jedoch Hinweise vorgebracht, die von der Stadt Kelheim im weiteren Verfahren wie nachfolgend beschrieben berücksichtigt werden.

Zu den planlichen Darstellungen:

Zu 1. und 2. Die Parzellennummern werden überarbeitet und richtig von 1-41 durchnummeriert.

Zu 3. Bei den Parzellen 5, 20 und 28 wird die Geschossigkeit nachgetragen.

Zu den textlichen Festsetzungen:

Zu 4. Die Parzellennummern unter den Festsetzungen durch Text Nr. 2.1 werden überarbeitet und aufgrund der neu erfolgten Nummerierung der Parzellen entsprechend ergänzt.

Zu 5. Der Hinweis, dass bei einem Dachgeschossausbau die zulässige Anzahl der Vollgeschosse zu berücksichtigen ist, wird von der Fachstelle als unerheblich angesehen. Da es sich aber, wie beschrieben, lediglich um einen Hinweis handelt, wird dieser weiter aufgezeigt.

Zu 6. Die beiden fehlenden Parzellennummern werden unter der Nr. 2.2 gemäß der neu erfolgten Nummerierung der Parzellen mit einer entsprechenden Zuordnung der Grund – und Geschossflächenzahl ergänzt.

Zu 7. Aufgrund der Anmerkung der Fachstelle, dass bei den Festsetzungen durch Text unter Ziffer 3 Bauweise die Regelung hinsichtlich der Grenzbebauung in Bezug auf Doppelhaushälften/ Doppelhäuser fehlt wird der entsprechende Passus wie folgt ergänzt: „Eine Grenzbebauung ist nur für Doppelhäuser sowie für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.“

Zu 8. Eine verbindliche Darstellung von privaten Grundstückszufahrten für Hinterliegergrundstücke wird im Bebauungsplan nicht definiert. Die Zufahrten für die im Bestand vorhandenen Hinterliegergrundstücke sind planungsrechtlich gesichert und im Zuge der Darstellung überbaubarer Grundstücksflächen auch entsprechend berücksichtigt. Jedoch können sich im Zuge von Änderungen bzw. Nachverdichtungen diese auch verändern. Hier soll der Bebauungsplan keine verbindlichen Vorgaben als Hindernis festlegen.

Ergänzend wird angemerkt, dass im Zuge der Prüfung der Parzellierung und angepassten Durchnummerierung auch die Geschossigkeit der Gebäude im Bestand überprüft und entsprechend redaktionell angepasst wird.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 9.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 "Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 70</p> <p><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</p>

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.11.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des kommunalen Abfallrechts

Der in diesem Verfahren bereits vorangegangenen Stellungnahme ist nichts hinzuzufügen. Keine weiteren Einwände.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme des kommunalen Abfallrechts vom 20.12.2022:

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

Die Mindestbreite bei Begegnungsstraße nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu weisen wir auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1

der Vorschrift 43, hin. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendelanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf die Mindestbreite der Straßen, die Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann grundsätzlich nur abgeholt werden, wenn:

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

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bringt in Ihrer vorangegangenen Stellungnahme vom 20.12.2022 umfangreiche Hinweise zur kommunalen Abfallbeseitigung vor. Diese werden von der Stadt Kelheim zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Stadt Kelheim weist jedoch in diesem Zusammenhang die Fachstelle nochmals darauf hin, dass es sich bei allen Straßen in dem gesamten Bebauungsplangebiet um bestehende Erschließungsanlagen handelt und keine Neuanlage von Straßen geplant ist. Die Entsorgung des Abfalles läuft

seit Jahren, nach Erkenntnissen der Stadt Kelheim, auch problemlos auf den Bestandsstraßen ab.

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

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

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 9.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 "Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Gesundheitsabteilung</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 71</p> <p><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</p>

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.11.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Gesundheitsabteilung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange der Gesundheitsabteilung

Seitens der Gesundheitsverwaltung wird auf die Stellungnahme vom 20.12.2022 verwiesen.

Stellungnahme der Gesundheitsabteilung vom 20.12.2022:

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

1. Trinkwasserversorgung:

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

2. Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischwasserkanalisation und gilt als gesichert;

3. Altlasten:

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle verweist in der Stellungnahme im Zuge der zweiten Auslegung auf die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung der Behörden. Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine tatsächlichen Einwände gegen die Planung bestehen, sofern die genannten Punkte Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Altlasten beachtet werden.

Zu Trinkwasserversorgung:

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

Zu Abwasserentsorgung:

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

Zu Altlasten:

Die Feststellung der Fachstelle, dass sich innerhalb des Planungsbereiches Flächen befinden, die erheblich mit umweltbelasteten Stoffen belastet sind, ist richtig. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden auch das Landratsamt Kelheim, Abteilung Bodenschutzrecht, Wasserrecht, staatliches Abfallrecht und das Wasserwirtschaftsamt Landshut beteiligt. Von der Fachstelle Bodenschutzrecht, Wasserecht, staatliches Abfallrecht wurde in ihrer Stellungnahme bestätigt, dass die Belange des staatlichen Abfallrechts und des Bodenschutzrechts nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend berücksichtigt wurden. Die vom Wasserwirtschaftsamt getroffenen Aussagen werden in einer eigenen Stellungnahme ausführlich gewürdigt.

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

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

**TOP 9.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2
BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz**

Beschluss-Nr. 72

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.11.2023 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Naturschutzes

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Überarbeitung keine Bedenken.

Aus fachlicher Sicht ist sicherzustellen, dass die als bestehend festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzgruppen erhalten und bei Ausfällen ersetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass hinsichtlich ihrer Belange keine Bedenken gegen die Überarbeitung des Bebauungsplanes bestehen.

Die Fachstelle regt an, dass neben den als bestehend und bereits zu ersetzen festgesetzten Einzelgehölzen auch die Gehölzgruppen bei Ausfällen ersetzt werden sollen. Grundsätzlich besteht seitens der Stadt Kelheim hierfür Verständnis. Da sich im Rahmen dieses Bebauungsplanes jedoch auch Platz für bauliche Entwicklungen und Nachverdichtungen finden soll, möchte und kann man zukünftige Projekte nicht zu sehr einschränken. Für die Nachverdichtung muss ggf. Gehölzbestand gerodet werden, welcher dann in Ergänzung der nachverdichteten Bebauung ggf. nicht mehr

flächengleich am Grundstück vorgesehen werden kann. Der Stadt Kelheim ist es jedoch sehr wichtig, dass die Siedlung auch weiterhin ein- und durchgegrünt ist und somit neben einer entsprechenden Wohn- und Lebensqualität auch Lebensraum, Rückzug und Nahrung für Tiere, insbesondere für Vögel sicherstellt. Daher wird die Ziffer 13 der Festsetzungen durch Text wie folgt redaktionell ergänzt:

„Als bestehend und zu erhalten festgesetzte Einzelgehölze sind zu ersetzen, falls diese ausfallen bzw. beseitigt werden. Neupflanzungen müssen in Art und Qualität den Artenlisten gemäß Ziffer 14.1, 14.2 oder 14.3 entsprechen. Als bestehend und zu erhalten festgesetzte Gehölzgruppen sind zu ersetzen, falls diese oder Teile davon ausfallen. Die Neupflanzungen müssen in Art und Qualität den Artenlisten gemäß Ziffer 14.2, 14.3 sowie 14.4 entsprechen. Die Lage der Ersatzpflanzungen ist variabel. Einzelgehölze sind 1:1 zu ersetzen. Zu ersetzende Gehölzgruppen können im Umfang entsprechend möglicher baulicher Veränderungen am Grundstück variieren und in reduzierter Form ersetzt werden. Grundsätzlich gilt es jedoch, das planerische Konzept einer ein- und durchgegrünten Siedlungsstruktur aufrecht zu erhalten.“

Der Text der planlichen Festsetzungen bezüglich der bestehenden Einzelgehölze und der bestehenden Gehölzgruppen wird jeweils wie folgt redaktionell ergänzt.

„Einzelgehölz – bestehend, zu erhalten, Gehölzausfälle oder notwendige Gehölzbeseitigungen sind zu ersetzen (gemäß Festsetzung durch Text Ziffer 13)“

„Gehölzgruppe (Baum-/Strauchpflanzung) – bestehend, zu erhalten, Gehölzausfälle oder notwendige Gehölzbeseitigungen sind zu ersetzen (gemäß Festsetzung durch Text Ziffer 13)“

Zudem werden in der Plandarstellung, insbesondere im Bereich der potentiellen Nachverdichtungsflächen, welche wenig bis keine vorhandene Gehölzstrukturen aufweisen, punktuell geplante Gehölzgruppen redaktionell ergänzt.

Hierdurch werden Grundstückseigentümer oder Bauherren ausreichend auf den Erhalt der Bestandsbepflanzung und eine notwendige Ersetzung hingewiesen.

Eine weitere Sicherstellung z. B. durch eine Überwachung oder Kontrolle ist durch die Stadt Kelheim personell nicht möglich.

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

**TOP 9.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2
BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern - Höhere
Landesplanung**

Beschluss-Nr. 73

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 25.10.2023 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“. Dadurch soll die weitere Entwicklung im Plangebiet ermöglicht werden.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat hierzu bereits am 25.11.2022 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben weithin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass dem Vorhaben weiterhin keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle zur Übersendung einer Endfertigung des Bauleitplanes in Papier und in digitaler Form nach Inkrafttreten, mit Angabe des

Rechtskräftigkeitsdatums, wird ausgeführt, dass dies selbstverständlich durch die Stadt Kelheim nach Abschluss des Verfahrens erfolgen wird.

Bezüglich der Belange der Höheren Landesplanung ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Kelheim zu veranlassen.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 9.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 "Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 74</p> <p><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</p>

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 07.11.2023 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 16.10.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

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

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

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

angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an XXXX XXXXXXXX XXXXXX (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

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

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

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

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

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

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 9.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
"Geier - Eulenstraße - Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2
BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2
BauGB;
Stellungnahme der Stadt Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen,
Klimaschutz und Energiemanagement**

Beschluss-Nr. 75

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 19.10.2023 wurde von der Stadt Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen, Klimaschutz und Energiemanagement, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier - Eulenstraße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Anmerkungen Klimaschutz:

Kap 7:

Der Passus: „BauGB-Novelle 2011“ ist antiquiert. Der Bundestag hat am 01.12.2022 das „Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ verabschiedet. Darüber hinaus wäre noch ein Hinweis auf die jeweiligen aktuellen Fassungen und Verordnungen zum EEG bzw. GEG sinnvoll.

„Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen“:

Kraft-Wärme-Kopplung ist im Privatbereich eher unüblich. Durch die hohen Wärmedämm-Standards im Neubau sind eher Wärmepumpen das Maß der Dinge. Hier sind neben den weiter unten aufgeführten Erdwärmekollektoren auch Luft/Wasser-Wärmepumpen sowie Luft/Luft-Wärmepumpen (Klimaanlagen) anzuführen sowie gegebenenfalls auch Grundwasserwärmepumpen, falls die geologischen Gegebenheiten dies ermöglichen. Bezüglich Luft/Wasser-Wärmepumpen ist unbedingt darauf hinzuweisen, dass Lärmbelästigungen zu Nachbargrundstücken vermieden werden müssen, durch geeignete Platzierung bzw. Schalldämmungen. Die gesetzlichen Vorgaben sind dabei zu beachten.

Darüber hinaus können Stromheizungen bei zukünftigen Neubauten durchaus eine Option darstellen, insbesondere in Verbindung mit erneuerbaren Energien. Ich würde dies nicht ausschließen.

Den Satz: „Zur Energieeinsparung wird empfohlen, alternative Möglichkeiten“:...bitte ändern in:

Im Sinne einer klimaverträglichen Energieerzeugung werden insbesondere folgende Technologien empfohlen:

- Wärmepumpen (Luft, Erdwärme, Wasser)
- Technologien zur Nutzung der Sonnenenergie (PV, Kollektoren)
- Biomasse- oder Abwärme-basierte Fernwärme, falls verfügbar
- Pelletsheizungen

Bitte einen entsprechenden Verweis auch in Kapitel 9.3.2 und 9.3.3 einfügen.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Der Bebauungsplan sowie die Begründung unter der Nr. 7 „Klimaschutz“ wird im Hinblick auf die aktuelle Gesetzeslage überprüft und alle aktuellen Fassungen der Gesetze in die Unterlagen aufgenommen.

Der Text

„Zur Energieeinsparung wird empfohlen, alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen, wie z. B. durch

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmekollektoren)
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik Sonnenkollektoren)“.

wird geändert in:

„Im Sinne einer klimaverträglichen Energieerzeugung werden auf den einzelnen Grundstücksflächen insbesondere folgende Technologien empfohlen:

- Wärmepumpen (Luft, Erdwärme, Wasser);
- Technologien zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren);
- Biomasse- oder Abwärme- basierte Fernwärme, falls verfügbar;
- Pelletsheizungen“

Die Stadt Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen, Klimaschutz und Energiemanagement, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 9.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81
„Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Satzungsbeschluss**

Beschluss-Nr. 76

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 11.02.2019 mit Beschluss Nr. 23 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ aufzustellen, am 03.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ in der Fassung vom 13.06.2022 nebst Begründung in der Fassung vom 13.06.2022, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 13.06.2022 mit Beschluss Nr. 122 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ nebst Begründung, erfolgte in der Zeit von 29.11.2022 bis einschließlich 09.01.2023.

Mit Bekanntmachung vom 18.11.2022 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 28.10.2022 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 19.06.2023 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) und die Anregungen der Bürger (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Nach einer Überarbeitung und Ergänzung des Vorentwurfes sowie der Begründung wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ in der Fassung vom 19.06.2023 nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 19.06.2023, vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 19.06.2023 mit Beschluss Nr. 165 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ nebst Begründung und Anlagen erfolgte in der Zeit von 18.10.2023 bis einschließlich 20.11.2023.

Mit Bekanntmachung vom 06.10.2023 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 20.09.2023 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 08.04.2024 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

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

Beschluss:

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. 2. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1802) den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ nebst Begründung in der Fassung vom 08.04.2024 als

Satzung

§ 1

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ gilt der vom Stadtplanungsbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung in der Fassung vom 08.04.2024.

§ 2

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ nebst Begründung in der Fassung vom 08.04.2024 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
	Überschrift
	<u>Überschrift</u> Dafür: 0 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

Beschluss:

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
	Beschluss-Nr. 77
	<u>Kennntnisnahme:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04 vom 19.09.2023 mit Begründung vom 19.09.2023 lag in der Zeit vom 28.11.2023 bis 09.01.2024 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04 vom 19.09.2023 mit Begründung vom 19.09.2023 wurde mit Bekanntmachung vom 17.11.2023 hingewiesen.

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

Mit Schreiben vom 15.11.2023 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 1 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Auslegungsfrist eine Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04, jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim übersandt.

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch Deckblatt Nr. 04 erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim ist nicht erforderlich.

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

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

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

32. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
33. Stadt Kelheim – Fachbereich Klimaschutz und Energiemanagement
34. Stadtwerke Kelheim
35. Wasserwirtschaftsamt Landshut
36. Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
37. Stadt Abensberg
38. Markt Bad Abbach
39. Gemeinde Hausen
40. Gemeinde Ihrlerstein
41. Gemeinde Saal
42. Gemeinde Sinzing
43. Markt Essing

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

1. Bayerischer Bauernverband
2. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Deutsche Post
5. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
6. Telefonica Germany
7. Handwerkskammer Niederbayern
8. Landesbund für Vogelschutz
9. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
12. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
13. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
14. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
15. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Klimaschutz und Energiemanagement
16. Stadtwerke Kelheim
17. Stadt Abensberg
18. Gemeinde Hausen
19. Markt Essing

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayernwerk Netz GmbH
4. Industrie- und Handelskammer
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht – staatlich
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
9. Stadt Kelheim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
10. Wasserwirtschaftsamt Landshut
11. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
12. Markt Bad Abbach
13. Gemeinde Ihrlerstein
14. Gemeinde Saal
15. Gemeinde Sinzing

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
5. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
6. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
7. Bayerisches Landesamt für Umwelt
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit hat kein Bürger im Rathaus der Stadt Kelheim Planeinsicht genommen. Einwendungen wurden von einer Rechtsanwaltskanzlei als rechtlicher Vertreter ihrer Mandantschaft eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 10.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am
Pflegerstutz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Bauplanungsrecht**

Beschluss-Nr. 78

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 08.01.2024 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerstutz“ durch Deckblatt Nr. 04, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Hinweis: In der Begründung, Seite 10 Zif. 5.1 letzter Absatz ist die Verweisung auf Ziffer 4.3.3 nicht richtig. Sie sollte 5.3.3 lauten.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus ihrer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erhoben werden.

Der Verweis unter Ziffer 5.1 letzter Absatz in der Begründung wird selbstverständlich auf Ziffer 5.3.3. berichtigt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 10.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz**

Beschluss-Nr. 79

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

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 08.01.2024 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch Deckblatt Nr. 04, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.

Laut Grünordnungsplanung bleiben die Gehölzbestände und naturnahen Strukturen erhalten, es findet keine relevante zusätzliche Versiegelung statt, und die geringfügige zusätzliche Versiegelung von Ziergehölzflächen durch Verkehrsfläche soll durch das Pflanzgebot auf der bisher undurchlässigen Brach- und Lagerfläche und Einzelbaumpflanzungen im Stellplatzbereich abgedeckt werden.

Im weiteren Verfahren sollen folgende Punkte ergänzend berücksichtigt werden:

- Die Festsetzung durch Planzeichen „Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzgebot“ ist durch eine textliche Festsetzung zu konkretisieren. Aktuell ist z.B. nicht klar, was als Entwicklungsziel für die bisher „undurchlässige Brach- und Lagerfläche“ (die u.a. als Ersatz für die Versiegelung von Grünflächen dienen soll) vorgesehen ist (z.B. Laubgehölz oder Wiesenfläche mit Einzelbäumen/Strauchgruppen).
- Für die „Nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ im Übergangsbereich in die freie Natur ist sicherzustellen, dass die Gestaltung mit gebietseigenen Pflanz- und Saatgut erfolgt.
- Um die Durchlässigkeit des Geltungsbereichs für Kleintiere (z.B. Igel) zu verbessern, wird, wenn eine Einzäunung des Geländes vorgesehen ist, die Festsetzung eines Zaunabstands von (ca.) 15 cm empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus ihrer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen.

Die Festsetzung durch Planzeichen „Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzgebot“ wird durch eine textliche Erläuterung im Hinblick der zukünftigen Entwicklung wie folgt konkretisiert:

„Die Ausbildung hat als Rasen- oder Wiesenfläche zu erfolgen. Gehölzpflanzungen haben entsprechend der Artenliste unter Ziffer 11 der Festsetzungen durch Text zu erfolgen. Auf die Verwendung von gebietseigenem Pflanz- und Saatgut wird hingewiesen.“

Der Hinweis der Fachstelle zur Verwendung mit gebietseigenem Pflanz- und Saatgut wurde ebenso berücksichtigt.

Eine weitere Einzäunung des Geländes ist nicht beabsichtigt, so dass auf die Festsetzung eines Zaunabstandes verzichtet wird.

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

**TOP 10.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am
Pflegerstutz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 80

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 08.01.2024 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerstutz“ durch Deckblatt Nr. 04, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes soll die rechtliche Grundlage geschaffen werden für ergänzende Nutzungen der „Freizeitinsel“ in Kelheim. Geplant ist, zusätzliche Räumlichkeiten für ein Sondergebiet für Freizeit, Sport und Erholung zu schaffen. Das umliegende Areal umfasst zudem Wohnwagenstellplätze, die Sportanlagen der „Sportinsel Kelheim“ sowie öffentliche Stellplatzflächen, welche für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden. Es werden keine wesentlichen neuen Flächen durch das Vorhaben erschlossen, lediglich die Nutzungsmöglichkeiten erweitert, gegen diese Erweiterung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, da es weder zu einer wesentlichen Zunahme an erwarteten Emissionen kommt noch ein Heranrücken an bestehende Betriebe oder Sportflächen mit Immissionsorten stattfindet.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus ihrer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen, da es weder zu einer wesentlichen Zunahme an erwarteten Emissionen kommt noch ein Heranrücken an bestehende Betriebe oder Sportflächen mit Immissionsorten stattfindet.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes es somit nichts Weiteres veranlasst.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 10.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Wasserrecht</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 81</p> <p><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</p>
--

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 08.01.2024 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Wasserrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch Deckblatt Nr. 04, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Wasserrechts

Mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht aus der Sicht des Wasserrechts Einverständnis.

Das betroffene Gebiet befindet sich weder in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet, noch in einem vorläufig gesicherten oder amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Im Übrigen ist das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu den wasserwirtschaftlichen Belangen (insbesondere bzgl. der Lage im wassersensiblen Bereich/HQ_{extrem}-Bereich) zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass aus ihrer Sicht Einverständnis mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht.

Die Fachstelle informiert, dass sich das betroffene Gebiet weder in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet befindet, noch in einem vorläufig gesicherten oder amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet und weist darauf hin, dass die Fachbehörde des Wasserwirtschaftsamtes Landshut zu den wasserwirtschaftlichen Belangen (insbesondere bzgl. der Lage im wassersensiblen Bereich/HQ_{extrem}-Bereich) zu beteiligen ist. Dies ist selbstverständlich entsprechend erfolgt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 10.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am
Pflegerstutz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung
kommunales Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 82

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 08.01.2024 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitze“ durch Deckblatt Nr. 04, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des kommunalen Abfallrecht

Privatstraßen ohne öffentliche Widmung werden durch im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge nicht befahren. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass bei Nicht-Anfahrbarkeit einer Teilfläche des Planungsgebietes (Flur-Nr. 1020) die Müllgefäße zur Abholung/Leerung an der nächstmöglich anfahrbaren Stelle bereitgestellt werden müssen. Sollte das beauftragte Entsorgungsunternehmen hier Einschränkungen

feststellen, die durch die Vorgaben der Berufsgenossenschaft nicht abgedeckt sind, wäre ggf. vom Grundstückseigentümer u. a. eine Haftungsfreistellung mit dem Entsorgungsunternehmen zu vereinbaren.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 1020 der Gemarkung Kelheim ist grundsätzlich durch eine öffentliche Straße gesichert. Dies gilt auch für sämtliche Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und wird seit langem auch so in der Praxis vollzogen.

Auf dem Grundstück befinden sich im Bereich der Stellplatzflächen darüber hinaus ausreichende Bewegungsflächen für die Müllentsorgung, so dass eine ausreichende Erschließung in dieser Hinsicht sichergestellt ist.

Auf Grund des Hinweises der Fachstelle, werden die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Nr. 9.2 wie folgt ergänzt:

„Sollte eine Nicht-Anfahrbarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 1020 der Gemarkung Kelheim durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen festgestellt werden, sind die Müllgefäße vom Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 1020 der Gemarkung Kelheim auf einer anfahrbaren Grundstücksfläche bereitzustellen. Sollte das beauftragte Entsorgungsunternehmen hier Einschränkungen feststellen, die durch die Vorgaben der Berufsgenossenschaft nicht gedeckt sind, ist vom Grundstückseigentümer mit dem Entsorgungsunternehmen eine Haftungsfreistellung zu vereinbaren“

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 10.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung**

Beschluss-Nr. 83

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 30.11.2023 wurde von der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch Deckblatt Nr. 04, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Am Pflegerspitz“ mit Deckblatt Nr. 4. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Freizeitinsel in Kelheim geschaffen werden.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Hinweis:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vom Regionalplan für die Region Regensburg (11) ausgewiesenen Regionalen Grünzugs. Der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regensburg ist daher besonderes Gewicht beizumessen.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Bezüglich des Hinweises der Fachstelle, den Regionalen Planungsverband für die Region 11 Regensburg zu beteiligen, wird ausgeführt, dass dies selbstverständlich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt ist. Die Abgabe einer eigenen Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes ist jedoch nicht erfolgt.

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

**TOP 10.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am
Pflegerispitz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung)
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt**

Beschluss-Nr. 84

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.12.2023 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerispitz“ durch Deckblatt Nr. 04, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 27.11,2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g, Planänderung.

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

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

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

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

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt, dass die von ihr zu vertretenden Belange nicht berührt werden bzw. ausreichend berücksichtigt wurden.

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

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 10.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH**

Beschluss-Nr. 85

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben ohne Datum wurde von der Deutschen Telekom GmbH zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch Deckblatt Nr. 04, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

WICHTIG:

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

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

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

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

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

Ihr Schreiben ist am 27.11.2023 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. §68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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

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

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbau maßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

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

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw,

Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

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

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle informiert in Ihrer Stellungnahme ausführlich, was bezüglich der Erschließung eines neuen Baugebietes im Hinblick auf die Telekommunikationsinfrastruktur alles zu beachten ist.

Die Stadt Kelheim weist die Fachstelle darauf hin, dass es sich bei der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes nicht um die Planung eines Neubaugebietes handelt, sondern lediglich um die Änderung eines bereits erschlossenen und bebauten Bereiches. Die Versorgung des Planungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist bereits ausreichend gesichert. Es sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die Stadt Kelheim nimmt daher die Ausführungen der Fachstelle lediglich zur Kenntnis, hat aber diesbezüglich keinen weiteren Handlungsbedarf.

Die Deutsche Telekom GmbH, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH
	Beschluss-Nr. 86
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 05.01.2024 wurde von der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch Deckblatt Nr. 04, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.11.2023.

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

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

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

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt, dass keine Einwände gegen die Planung geltend gemacht werden.

Im Weiteren informiert die Fachstelle, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens befinden und bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über ihren vorhandenen Leitungsbestand abgeben wird.

Die Stadt Kelheim nimmt die Ausführungen der Fachstelle zur Kenntnis, hat aber diesbezüglich keinen weiteren Handlungsbedarf.

Die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10.11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Schlachter und Kollegen als Vertreter Ihrer Mandantschaft
----------------------	---

Beschluss-Nr. 87

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.01.2024 wurde von der Rechtsanwaltskanzlei Schlachter und Kollegen im Auftrag und Namen ihrer Mandantschaft zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch Deckblatt Nr. 04, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,
Sehr geehrte Damen und Herren,

in der oben genannten Angelegenheit danken wir für Ihre Nachricht vom 19.12.23 mit Anlagen und übermitteln im Anschluss hieran namens und im Auftrag unserer Mandantin folgende Stellungnahme:

I. Formelle Einwendungen

Zunächst verletzt die Bekanntmachung § 3 und § 4a BauGB, wo weder von einer schriftlich oder zur Niederschrift einzureichenden Einwendung bzw. Stellungnahme noch von einem Vorrang der elektronischen Form die Rede ist.

II. Materielle Einwendungen

Insbesondere erscheint das Projekt materiell-rechtlich rechtswidrig.

1. Zweckbestimmung des Gebiets

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB kommen als Sondergebiete, die der Erholung dienen, insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete in Betracht. Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Damit geht aus unserer Sicht das Vorhaben, hier sozusagen auf Wunsch des Investors die im Aufstellungsbeschluss genannten Nutzungen festzusetzen, nicht zusammen. Vielmehr wird dadurch der Erholungscharakter negativ beeinflusst.

2. Etikettenschwindel

Letztlich liegt damit gar kein Erholungsgebiet mehr vor, sondern es soll vielmehr auf den Wunsch eines einzelnen Investors hin dessen wirtschaftliche, profitorientierte Nutzung verwirklicht werden. „Büro und Verwaltungsnutzungen, Ausstellungsflächen“ etc. haben eben mit einem Naturerlebnis- und Umweltbegegnungszentrum nichts zu tun.

3. Gefälligkeitsplanung

Insofern ist auch die Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB insgesamt in Zweifel zu ziehen.

Aus unserer Sicht ist die Planung daher aufzugeben.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Schlachter und Kollegen wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Zu Formelle Einwendungen:

Der Feststellung der Rechtsanwaltskanzlei bezüglich des Verstoßes gegen § 3 und § 4a BauGB, dass in der öffentlichen Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden weder von einer schriftlich oder zur Niederschrift einzureichenden Einwendung bzw. Stellungnahme noch von einem Vorrang der elektronischen Form die Rede ist, wird widersprochen.

In der öffentlichen Bekanntmachung ist auf Seite 2 unter anderem folgender Text enthalten:

„Die Unterlagen können nach telefonischer Terminvereinbarung (09441/701-205) im Rathaus der Stadt Kelheim eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist kann jedermann sich über die allgemeinen Planungsziele Planungszwecke informieren und hierbei Anregungen oder Einwände gegen die Planung vorbringen. **Die Stellungnahmen sollen nach Möglichkeit elektronisch übermittelt werden, können aber auch schriftlich oder zur Niederschrift eingereicht werden.**“ Über die während dieser Frist vorgebrachten Anregungen und Einwendungen entscheidet der Bauausschuss der Stadt Kelheim.“

Zu Materielle Einwendung:

Zweckbestimmung des Gebiets:

Die Zweckbestimmung des Gebietes soll entsprechend dem Aufstellungsbeschluss unverändert zur Bestandsplanung als Sondergebiet für Freizeit, Sport und Erholung gemäß § 10 BauNVO bestehen bleiben. Die Bezeichnung bei Ziffer 1.1 zur Art der baulichen Nutzung wird entsprechend berichtigt.

Die in diesem Sondergebiet bisher zulässigen Nutzungen sollen jedoch durch weitere sinnvolle und zulässige Nutzungen für professionellen Tennissport und Sportmedizin ergänzt werden, um Kelheim als Sportstadt weiter zu entwickeln und möglichst attraktiv zu gestalten.

Im Ergebnis beabsichtigt die Stadt daher den vorhandenen Standort insgesamt mit sinnvollen und gebietsverträglichen Ergänzungsnutzungen zu versehen bzw. aufzuwerten, um den Standort auch für eine angemessene Entwicklung zu rüsten und abzusichern. Der Standort hat für die Stadt gebietsprägenden Charakter und soll daher auch uneingeschränkt aufrecht erhalten bleiben.

In Ergänzung zu den bisherigen Entwicklungen sollen jedoch zur Gebietsverträglichkeit im weiteren Verfahren Verwaltungsnutzungen sowie Nutzungen als Ausstellungsflächen nicht mehr beinhaltet sein und werden daher aus den zulässigen Nutzungen entnommen. Ein Naturerlebnis- und Umweltbegegnungszentrum mit dazugehörigen Ausstellungsflächen soll im Ergebnis nicht mehr verwirklicht werden.

Im Ergebnis werden somit über die vorliegende Änderung folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

- Sämtliche Nutzungen für Freizeit, Sport und Erholung mit max. 3.000 m² Nutzfläche

- Behandlungs- und Therapienutzungen mit max. 800 m2 Nutzfläche
- Seminar- und Schulungsräume mit max. 700 m2 Nutzfläche
- Büroflächen mit max. 200 m2 Nutzfläche
- Gastronomie mit max. 800 m2 Nutzfläche

Somit verfolgt die Stadt diese Zielsetzungen völlig unabhängig einer Ansiedlung möglicher Investoren und beabsichtigt in der „Sportinsel“ eine grundsätzliche Konzentration von sportlichen Nutzungen mit gebietsverträglichen Ergänzungsnutzungen zu ermöglichen.

Dem Erholungscharakter angrenzender Flächen, steht dies ungeachtet einer formal juristischen Einschätzung des Einwenders in keinsten Weise im Widerspruch. Vielmehr sieht die Stadt am Standort Potential für eine grundlegende Aufwertung und beabsichtigt dies im Zuge eines bauplanungsrechtlichen Verfahrens auch für zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen.

Zu Gefälligkeitsplanung:

Der gesamte Standort des „Pflegerispitz“ bietet äußerst gute und günstige Voraussetzungen, um die vorgenannten Zielsetzungen zu ermöglichen. Darüber hinaus bietet dieses Areal zudem noch weiteres Entwicklungspotential, dass die Stadt nun bestrebt ist, in Zukunft auch angemessen zu nutzen.

Die vorliegende Planung bildet dabei einen ersten Baustein in diesem Entwicklungsprozess. In Abhängigkeit der weiteren Entwicklung, beabsichtigt die Stadt daher weitere Schritte für eine abschnittsweise Gesamtentwicklung zu tätigen bzw. in die Wege zu leiten.

Diese Schritte und Planungsabsichten obliegen dabei ausschließlich der Stadt als Träger der Planungshoheit. Anders lautende Absichten oder Zielsetzungen Dritter, spielen in diesem Entwicklungsprozess keinerlei Rolle. Aus diesem Grund weist die Stadt Aussagen im Hinblick einer Gefälligkeitsplanung entschieden zurück.

Grundsätzlich sieht sich Kelheim als Kreisstadt vielmehr in der Pflicht und der Verantwortung, Bestrebungen zum Ausbau sowie zur Weiterentwicklung des Standortes voranzutreiben und somit die sportlichen Aktivitäten zusammen mit Freizeit und Erholungseinrichtungen angemessen auszubauen und grundsätzlich aufrecht zu erhalten. Dies ist im allgemeinen Interesse der Stadt und wird auch in der Bevölkerung ausdrücklich begrüßt.

Aus diesem Grund sieht die Stadt, trotz anderslautender Meinungsbildung des Einwenders keine Veranlassung die Planung wesentlich zu ändern oder umzuplanen. Mit der vorgenommenen Korrektur der zulässigen Nutzungen wird zudem angemessen auf die vorliegenden Einwände reagiert. Weiteres ist nicht zu veranlassen.

Aus den vorgenannten Gründen wird die Planung unter Berücksichtigung der Änderungen im Entwurf weitergeführt.

Die Rechtsanwaltskanzlei Schlachter & Kollegen erhält einen Abdruck des Beschlusses.

TOP **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
10.12 **Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am**
 Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
 Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und
 § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss-Nr. 88

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04, ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 08.04.2024 durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu ändern und zu ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04 gemäß den §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachstellen einzuholen.

Beschluss:

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

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz, Deckblatt Nr. 04 vom 19.09.2023 i. d. F. vom 08.04.2024 wird mit den beschlossenen Änderungen bzw. Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom 08.04.2024 für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04 und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

Verschiedenes -öffentlich:

Bauantrag auf Errichtung einer dezentralen Unterkunft für Asylbewerber auf den Flurnummern 1793, 1793/4, 1794, 1794/3 der Gemarkung Kelheim

Bauverwaltungsleiter Schnell informierte die Mitglieder des Bauausschusses davon, dass im Rahmen der Bearbeitung des Bauantrages auf Errichtung einer dezentralen Unterkunft für Asylbewerber auf den Flurnummern 1793, 1793/4, 1794, 1794/3 der Gemarkung Kelheim der Stadt Kelheim eine Anhörung gemäß Art. 67 Abs. 4 Satz 1 BayBO vom Landratsamt Kelheim übersandt wurde. Die Stadt Kelheim wird im Rahmen dieser Anhörung gebeten, zu dem Bauantrag und zur Einvernehmenserteilung erneut Stellung zu nehmen. Der Sachverhalt wird in der nächsten öffentlichen Bauausschusssitzung am 22.04.2024 behandelt.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 19:24 Uhr die 6. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung