

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 4. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 04.03.2024
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:24 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

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

Protokollführung

Schnell, Markus Leiter Bauverwaltung

Verwaltung

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

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig Stadtrat

Ortssprecher (Gäste)

Zirkl, Silvia Ortssprecherin Staubing

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Hackelsperger, Claus Stadtrat Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|---|--------------|
| 1 | Antrag auf Baugenehmigung auf Energetische Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit Brandschutzertüchtigung und Neubau von Stahlbalkonen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1209/1 der Gemarkung Kelheim (Drosselstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 2 | Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1939/14 der Gemarkung Kelheim (Maria-Fels-Straße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 3 | Antrag auf Vorbescheid auf Klärung der Bebaubarkeit des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1939/14 der Gemarkung Kelheim ohne Erschließung über das östliche Nachbargrundstück (Maria-Fels-Straße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 501/70 der Gemarkung Affecking (Heufeldstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 5 | Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Staubing;
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB; | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 6 | Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 44 (Ortsteil Staubing);
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Vorberatung |

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 18.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 4. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 18.00 Uhr die 4. 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 19.02.2024 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 8:0 Stimmen.

Die Niederschrift über die vorangegangene nichtöffentliche Sitzung vom 19.02.2024 war während der gesamten Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Mitglieder ausgelegt. Bis zum Schluss der Sitzung wurden keine Einwendungen gegen die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung erhoben. Sie gilt somit gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V. m. § 27 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020-2026 ebenfalls als genehmigt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1	Antrag auf Baugenehmigung auf Energetische Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit Brandschutzertüchtigung und Neubau von Stahlbalkonen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1209/1 der Gemarkung Kelheim (Drosselstraße)
	Beschluss-Nr. 33
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Energetische Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit Brandschutzertüchtigung und Neubau von Stahlbalkonen auf dem Grundstück mit

der Fl. Nr. 1209/1 der Gemarkung Kelheim (Drosselstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Südöstliches Altmühlfeld Überarbeitung“ vom 02.06.2017 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 einer Festsetzung des Bebauungsplanes.

- **Baufenster:**

lt. BBP ist eine Überschreitung des Baufensters bis zu 2,00 m bei Nebenanlagen wie Balkone zulässig, auf der Ostseite des Gebäudes liegen die Balkone außerhalb des Baufensters, diese haben eine Tiefe von 2,75 m;

Das zu sanierende Gebäude hat eine max. Höhe von 26,18 m. Somit handelt es sich gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 1 BayBO um einen Sonderbau da es den Grenzwert von 22,00 m übersteigt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung 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 ist auf eine Tiefe von 5,00 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1187/2 (Drosselstraße) und Fl. Nr. 1210/19 (Kuckuckstraße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 2 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1939/14 der Gemarkung Kelheim (Maria-Fels-Straße)

Beschluss-Nr. 34

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1939/14 der Gemarkung Kelheim (Maria-Fels-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 „Riedener Straße – Maria Fels“ vom 18.02.1974 und dem Deckblatt 02 vom 28.05.2014 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:

- **Stauraum**
es befindet sich kein Stauraum vor der Garage;
- **Baufenster**
die Garage befindet sich außerhalb des Baufensters;
- **Abgrabung**
lt. BBP ist eine Abgrabung von 3,00 m zulässig, im Vorbescheid ist eine max. Geländeabtragung, die Garage und Wohngebäude beinhaltet, von 11,16 m geplant.

Die schwierige topografische Lage des Grundstücks (extreme Hanglage) hat die Überschreitung der max. Abgrabung von 3,00 m zur Folge. Eine Befreiung der Festsetzung der zulässigen max. Abgrabung von 3,00 m ist auch bei den Nachbargebäuden erkennbar.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis für Stellplätze bzw. Garagen vorhanden, die außerhalb des Baufensters geplant sind. Dieser lautet wie folgt: „Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierfür ist eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.“

Vom Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Kelheim liegt zum Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1939/14 der Gemarkung Kelheim folgende Stellungnahme vor:

„Gegen den Neubau eines Wohnhauses mit Garage in der Maria-Fels-Straße in Kelheim steht nichts dagegen, auch wenn der Stauraum vor der Garage nicht umgesetzt wird. Die bestehende Stützmauer soll abgetragen werden. Die Fläche beim Wendehammer wird dadurch vergrößert, was sich positiv auf die verkehrliche Situation auswirken kann. Von Seiten der Bewohner soll darauf geachtet werden, dass vor der Garage auf dem Wendehammer nicht geparkt wird.“

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Grenzbebauung, Nachbarschaftsrecht) 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.

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.

Sollte auf Grund der Baumaßnahmen eine Versetzung der Straßenbeleuchtung notwendig werden so hat dies auf Kosten der Bauherren und in Absprache mit dem Fachbereich Planen und Bauen zu erfolgen.

Eine eigenständige Erschließung des Grundstücks direkt vom städtischen Wendehammer, ohne Inanspruchnahme einer Zufahrt über das Nachbargrundstück mit der Fl. Nr. 1939/1, ist möglich.

Die Kosten für eine direkte verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks (Abtragung der Stützmauer, Hangsicherung) vom Wendehammer aus sind von den Bauherren zu tragen.

Eine Ablösung der notwendigen Stellplätze ist nicht möglich da die angespannte Parkplatzsituation in der Maria-Fels-Straße bereits Gegenstand einer Bürgerversammlung der betroffenen Anwohner war.

Die Anordnung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück, angrenzend an den Wendehammer der Maria-Fels-Straße, ist bei einer direkten Zufahrt möglich.

Bei der Erarbeitung des Bauantrages ist vom Bauherrn darauf zu achten die Garage so weit möglich in dem Grundstück zu situieren, so dass möglichst viel Stauraum zur Aufnahme der auf das Grundstück einfahrenden Kraftfahrzeuge geschaffen werden kann.

Sollte dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich sein, ist bei Errichtung einer Garage ohne Stauraum mit einem elektrischen, ferngesteuerten Tor zu planen, damit eine direkte Zufahrt möglich ist, ohne den fließenden Verkehr zu behindern.

Eine Befreiung von der Festsetzung „Abgrabung max. 3,00 m“ ist auf Grund der schwierigen topografischen Lage (extreme Hangsituation) möglich.

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.

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

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

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1943/31 der Gemarkung Kelheim (Maria-Fels-Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3	Antrag auf Vorbescheid auf Klärung der Bebaubarkeit des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1939/14 der Gemarkung Kelheim ohne Erschließung über das östliche Nachbargrundstück (Maria-Fels-Straße)
	Beschluss-Nr. 35
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 7 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Klärung der Bebaubarkeit des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1939/14 der Gemarkung Kelheim ohne Erschließung über das östliche Nachbargrundstück (Maria-Fels-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 „Riedenburger Straße – Maria Fels“ vom 18.02.1974 und dem Deckblatt 02 vom 28.05.2014 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:

- **Stauraum**
es befindet sich kein Stauraum vor der Garage;
- **Baufenster**

eine Garage bzw. die notwendigen Stellplätze befinden sich außerhalb des Baufensters;

Vom Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Kelheim liegt zum Antrag auf Klärung der Bebaubarkeit des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1939/14 der Gemarkung Kelheim ohne Erschließung über das östliche Nachbargrundstück (Maria-Fels-Straße) folgende Stellungnahme vor:

„Gegen den Neubau eines Wohnhauses mit Garage in der Maria-Fels-Straße in Kelheim steht nichts dagegen, auch wenn der Stauraum vor der Garage nicht umgesetzt wird. Die bestehende Stützmauer soll abgetragen werden. Die Fläche beim Wendehammer wird dadurch vergrößert, was sich positiv auf die verkehrliche Situation auswirken kann.“

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis für Stellplätze bzw. Garagen vorhanden, die außerhalb des Baufensters geplant sind. Dieser lautet wie folgt: „Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierfür ist eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.“

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Grenzbebauung, Nachbarschaftsrecht) 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.

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.

Sollte auf Grund der Baumaßnahmen eine Versetzung der Straßenbeleuchtung notwendig werden so hat dies auf Kosten der Bauherren und in Absprache mit dem Fachbereich Planen und Bauen zu erfolgen.

Eine eigenständige Erschließung des Grundstücks direkt vom städtischen Wendehammer, ohne Inanspruchnahme einer Zufahrt über das Nachbargrundstück mit der Fl. Nr. 1939/1, ist möglich.

Die Kosten für eine direkte verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks (Abtragung der Stützmauer, Hangsicherung) sind von den Bauherren zu tragen.

Die Anordnung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück, angrenzend an den Wendehammer der Maria-Fels-Straße, ist bei einer direkten Zufahrt möglich.

Bei der Erarbeitung des Bauantrages ist vom Bauherrn darauf zu achten die Garage so weit möglich in dem Grundstück zu situieren, so dass möglichst viel Stauraum zur Aufnahme der auf das Grundstück einfahrenden Kraftfahrzeuge geschaffen werden kann.

Sollte dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich sein, ist bei Errichtung einer Garage ohne Stauraum mit einem elektrischen, ferngesteuerten Tor zu planen, damit eine direkte Zufahrt möglich ist, ohne den fließenden Verkehr zu behindern.

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.

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

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

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1943/31 der Gemarkung Kelheim (Maria-Fels-Straße) 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 einer Werbeanlage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 501/70 der Gemarkung Affecking (Heufeldstraße)
	Beschluss-Nr. 36
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 6 Dagegen: 2

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 501/70 der Gemarkung Affecking (Heufeldstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Mitterweg-Saueräcker II“ vom 03.08.1993 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Allerdings gibt es keine Festsetzung hinsichtlich Werbeanlagen im Bebauungsplan.

Im Bebauungsplan wird lediglich hinsichtlich der „Leuchtmittel“ darauf hingewiesen, dass die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) angeraten wird.

Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet (MI) zulässig.

Gem. Art. 57 Abs. 12 a BayBO ist eine Werbeanlage bis zu 1 m² verfahrensfrei und laut Art. 57 Abs. 12 c sind Werbeanlagen, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, ebenfalls verfahrensfrei.

Beide zu installierende Werbeanlagen, die aus der Wand ragende als auch die an der Wand montierte, sind vom öffentlichen Verkehrsraum aus ersichtlich. Außerdem übersteigt die an der Wand montierte Werbeanlage eine Größe von 1 m². Daher ist der Antrag auf Errichtung einer Werbeanlage nicht als verfahrensfrei zu betrachten und im Bauausschuss des Stadtrates der Stadt Kelheim zu behandeln.

Dem Fachbereich Planen und Bauen liegt eine Stellungnahme des Fachbereichs Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Kelheim zum Antrag auf Baugenehmigung über die Anbringung einer Werbeanlage vor, diese lautet folgendermaßen:

„Nach nochmaliger Prüfung des Sachverhalts sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass der Anbringung einer Werbeanlage nichts entgegensteht!“

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 439/3 und 441/12 (Heufeldstraße) und Fl. Nr. 501/71 (Abensberger Straße Gehweg) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Staubing; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB;
	Beschluss-Nr. 37
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Für den Ortsteil Staubing in der Stadt Kelheim, Gemarkung Staubing, wurde im Jahr 1980 eine Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgestellt. Diese Satzung legt den bauplanungsrechtlichen Beurteilungsrahmen im Ortsteil Staubing fest, auf Grund dessen sämtliche Bauvorhaben in dem Ortsteil, die sich im Geltungsbereich dieser Satzung befinden, nach den Rechtsvorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Durch die bauliche Entwicklung des Ortsteiles Staubing in den letzten 43 Jahren ist der Ortsteil in Richtung Norden, Süden, Osten und Westen aus der Innenbereichssatzung hinausgewachsen, so dass sich mittlerweile zahlreiche Gebäude und sonstige bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung befinden.

Außerdem bietet die derzeit bestehende Innenbereichssatzung für den Ortsteil Staubing so gut wie keinen Spielraum mehr für eine rechtmäßige bauliche Entwicklung des Ortsteiles, da es nahezu keine überbaubaren Flächen mehr innerhalb des Geltungsbereiches der bestehenden Innenbereichssatzung gibt.

Um solchen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen die Möglichkeit einer schonenden städtebaulichen Weiterentwicklung zu bieten, hat der Gesetzgeber den Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit die Möglichkeit der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung, hier in Form einer sogenannten Ergänzungs- und Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB zur Verfügung gestellt. Damit erhält die Kommune die Möglichkeit eine bestehende Innenbereichssatzung zu überarbeiten und gleichzeitig einzelne Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diesen somit zu ergänzen.

Der geplante Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing ist in dem, dem Bauausschuss vorgelegten Planentwurf dargestellt und umfasst zum momentanen Planungsstand folgende Grundstücke.

Fl.Nrn. 1, 2 T., 3, 4, 4/3, 5, 6, 7, 7/2, 8, 8/1, 8/2, 9 T., 10 T., 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22 T., 23, 24/1, 25, 26, 26/2, 27, 28 T., 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 36/2, 36/3, 37, 38, 39, 40, 41, 41/2, 41/3, 41/4, 41/5, 42, 43, 44, 45, 45/2, 46, 47, 48, 49, 50 T., 54 T., 55, 56, 57, 58 T., 58/3 T., 59 T., 60 T., 134 T., 135 T., 135/1, 294 T., 294/1 295 T., 300 T., 302 T., 306 T., 307 T., und 308 T., der Gemarkung Staubing.

Eine Änderung des Geltungsbereiches im Laufe des Verfahrens ist nicht auszuschließen.

Da der Flächennutzungs- und Landschaftsplan für den Ortsteil Staubing ebenfalls nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entspricht, ist dieser ebenfalls zu überarbeiten und anzupassen. Dies erfolgt im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 44.

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

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt die Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Staubing.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet des Ortsteiles Staubing der Gemarkung Staubing, das südlich der Donau und westlich des Ortsteiles Weltenburg liegt umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1, 2 T., 3, 4, 4/3, 5, 6, 7, 7/2, 8, 8/1, 8/2, 9 T., 10 T., 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22 T., 23, 24/1, 25, 26, 26/2, 27, 28 T., 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 36/2, 36/3, 37, 38, 39, 40, 41, 41/2, 41/3, 41/4, 41/5, 42, 43, 44, 45, 45/2, 46, 47, 48, 49, 50 T., 54 T., 55, 56, 57, 58 T., 58/3 T., 59 T., 60 T., 134 T., 135 T., 135/1, 294 T., 294/1 295 T., 300

T., 302 T., 306 T., 307 T., und 308 T., der Gemarkung Staubing mit einer Gesamtfläche von **ca. 16,3** ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 294, 50, 55, der Gemarkung Staubing, Verlängerung der nordöstlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 55 nach Nordosten bis zur nördlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 59, nördliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 9, 134, 31, 29, 27 und 28 der Gemarkung Staubing;
- Im Osten: Gedachte Linie verlaufend von der nördlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 28 der Gemarkung Staubing nach Süden, entlang den östlichen Enden der Bestandsbebauung bis zur südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 22 der Gemarkung Staubing;
- Im Süden: Südliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 22, 16, 21, 18, 12, 13, Verlängerung der südwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 13 der Gemarkung Staubing nach Westen bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 306 der Gemarkung Staubing, südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 306 der Gemarkung Staubing;
- Im Westen: Gedachte Linie verlaufend von der südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 306 der Gemarkung Staubing nach Nordwesten, entlang den westlichen Enden der Bestandsbebauung bis zur südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 301 der Gemarkung Staubing, Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2 der Gemarkung Staubing nach Norden bis zur nordwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 3 der Gemarkung Staubing, Gedachte Linie verlaufend von der südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 295 der Gemarkung Staubing (ab ca. 30 m westlich der nordwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 3 der Gemarkung Staubing) ca. 90 m nach Nordwesten und dann ca. 130 m nach Osten und dann wieder ca. 50 m nach Norden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO) zur Einbeziehung der in der Vergangenheit über die bestehende Innenbereichssatzung hinausgewachsenen Bebauung und zur behutsamen Schaffung von Wohnraum für die Zukunft ausgewiesen. So soll dem Ortsteil Staubing der erforderliche Spielraum für eine schonende städtebauliche Weiterentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren geboten werden.

Im Rahmen der Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung ist die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Die hierfür notwendigen Kompensationsflächen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu ermitteln und in die Satzung mit aufzunehmen. Weiterhin ist die Erstellung einer Begründung sowie einer zusammenfassenden Erklärung mit Umweltprüfung erforderlich da parallel auch der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 44 fortgeschrieben wird. Die Erforderlichkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird sich im Rahmen des Verfahrens ergeben. Erforderlichenfalls ist diese ebenfalls von der Stadt Kelheim zu beauftragen.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von der Stadt Kelheim als Planungsträger übernommen. Mit der Planung wurde das Planungsbüro Neidl + Neidl, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg, 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 6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 44 (Ortsteil Staubing); Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
	Beschluss-Nr. 38
	<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Für den Ortsteil Staubing in der Stadt Kelheim, Gemarkung Staubing, wurde im Jahr 1980 eine Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgestellt. Diese Satzung legt den bauplanungsrechtlichen Beurteilungsrahmen im Ortsteil Staubing fest, auf Grund dessen sämtliche Bauvorhaben in dem Ortsteil, die sich im Geltungsbereich dieser Satzung befinden, nach den Rechtsvorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Durch die bauliche Entwicklung des Ortsteiles Staubing in den letzten 43 Jahren ist der Ortsteil in Richtung Norden, Süden, Osten und Westen aus der Innenbereichssatzung hinausgewachsen, so dass sich mittlerweile zahlreiche Gebäude und sonstige bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung befinden.

Außerdem bietet die derzeit bestehende Innenbereichssatzung für den Ortsteil Staubing so gut wie keinen Spielraum mehr für eine rechtmäßige bauliche Entwicklung des Ortsteiles, da es nahezu keine überbaubaren Flächen mehr innerhalb des Geltungsbereiches der bestehenden Innenbereichssatzung gibt.

Um solchen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen die Möglichkeit einer schonenden städtebaulichen Weiterentwicklung zu bieten, hat der Gesetzgeber den Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit die Möglichkeit der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung, hier in Form einer sogenannten Ergänzungs- und Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB zur Verfügung gestellt. Damit erhält die Kommune die Möglichkeit eine bestehende Innenbereichssatzung zu überarbeiten und gleichzeitig einzelne Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diesen somit zu ergänzen.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 04.03.2024 beschlossen, für den Ortsteil Staubing eine solche Ergänzungs- und Klarstellungssatzung aufzustellen.

Parallel zu dieser Aufstellung ist es erforderlich, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan für den Ortsteil Staubing durch das Deckblatt Nr. 44 (Ortsteil Staubing) zu überarbeiten. Die Darstellung der in der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung enthaltenen Grundstücke soll als Dorfgebiet (MD nach § 5

BauNVO) im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim erfolgen. Aus diesem Grund sind einzelne Flächen von der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Bebauung im Außenbereich im Flächennutzungs- und Landschaftsplan in die Darstellung als Dorfgebiet zu ändern. Ebenso ist hierfür die verkehrliche Erschließung zu gewährleisten.

Die Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing erfolgt im Parallelverfahren.

Der geplante Geltungsbereich der Flächennutzungs- und Landschaftsplanfortschreibung für den Ortsteil Staubing ist in dem, dem Bauausschuss vorgelegten Planentwurf dargestellt und umfasst zum momentanen Planungsstand folgende Grundstücke.

Fl.Nrn. 1, 2 T., 3, 4, 4/3, 5, 6, 7, 7/2, 8, 8/1, 8/2, 9 T., 10 T., 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22 T., 23, 24/1, 25, 26, 26/2, 27, 28 T., 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 36/2, 36/3, 37, 38, 39, 40, 41, 41/2, 41/3, 41/4, 41/5, 42, 43, 44, 45, 45/2, 46, 47, 48, 49, 50 T., 54 T., 55, 56, 57, 58 T., 58/3 T., 59 T., 60 T., 134 T., 135 T., 135/1, 294 T., 294/1 295 T., 300 T., 302 T., 306 T., 307 T., und 308 T. der Gemarkung Staubing.

Eine Änderung des Geltungsbereiches im Laufe des Verfahrens ist nicht auszuschließen.

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

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

Die Stadt Kelheim beschließt die Aufstellung des Deckblattes Nr. 44 (Ortsteil Staubing) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet des Ortsteiles Staubing der Gemarkung Staubing, das südlich der Donau und westlich des Ortsteiles Weltenburg liegt umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1, 2 T., 3, 4, 4/3, 5, 6, 7, 7/2, 8, 8/1, 8/2, 9 T., 10 T., 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22 T., 23, 24/1, 25, 26, 26/2, 27, 28 T., 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 36/2, 36/3, 37, 38, 39, 40, 41, 41/2, 41/3, 41/4, 41/5, 42, 43, 44, 45, 45/2, 46, 47, 48, 49, 50 T., 54 T., 55, 56, 57, 58 T., 58/3 T., 59 T., 60 T., 134 T., 135 T., 135/1, 294 T., 294/1 295 T., 300 T., 302 T., 306 T., 307 T., und 308 T., der Gemarkung Staubing mit einer Gesamtfläche von **ca. 16,3** ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 294, 50, 55, der Gemarkung Staubing, Verlängerung der nordöstlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 55 nach Nordosten bis zur nördlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 59, nördliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 9, 134, 31, 29, 27 und 28 der Gemarkung Staubing;
- Im Osten: Gedachte Linie verlaufend von der nördlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 28 der Gemarkung Staubing nach Süden, entlang den östlichen Enden der Bestandsbebauung bis zur südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 22 der Gemarkung Staubing;
- Im Süden: Südliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 22, 16, 21, 18, 12, 13, Verlängerung der südwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 13 der Gemarkung Staubing nach Westen bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 306 der Gemarkung Staubing, südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 306 der Gemarkung Staubing;

Im Westen: Gedachte Linie verlaufend von der südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 306 der Gemarkung Staubing nach Nordwesten, entlang den westlichen Enden der Bestandsbebauung bis zur südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 301 der Gemarkung Staubing, Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2 der Gemarkung Staubing nach Norden bis zur nordwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 3 der Gemarkung Staubing, Gedachte Linie verlaufend von der südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 295 der Gemarkung Staubing (ab ca. 30 m westlich der nordwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 3 der Gemarkung Staubing) ca. 90 m nach Nordwesten und dann ca. 130 m nach Osten und dann wieder ca. 50 m nach Norden.

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 44 (Ortsteil Staubing) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO) zur Einbeziehung der in der Vergangenheit über die bestehende Innenbereichssatzung hinausgewachsenen Bebauung und zur behutsamen Schaffung von Wohnraum für die Zukunft dargestellt. So soll dem Ortsteil Staubing der erforderliche Spielraum für eine schonende städtebauliche Weiterentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren geboten werden.

Die Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing erfolgt im Parallelverfahren.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von der Stadt Kelheim als Planungsträger übernommen. Mit der Planung wurde das Planungsbüro Neidl + Neidl, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg, 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 ortsüblich bekannt zu machen.

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

Es fand keine nichtöffentliche Sitzung statt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 18:24 Uhr die 4. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung