

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 18. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 09.12.2024
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:22 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
Hackelsperger, Claus	Stadtrat
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA
Ober, Andreas	Stadtrat
Pletl jun., Josef	Stadtrat
Rank, Christian	Stadtrat
Siller, Walter	Stadtrat

Protokollführung

Pillmeier, Jürgen	Verwaltungsangestellter
-------------------	-------------------------

Verwaltung

Rieger, Andrea	Leiterin FB P. & B.
----------------	---------------------

Stadträte (Gäste)

Birkl, Ludwig	Stadtrat
---------------	----------

Abwesende Personen

Protokollführung

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

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 501/110 der Gemarkung Affecking (Saueracker)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 37 der Gemarkung Kelheimwinzer (Dorfring)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	ZURÜCKGEZOGEN - Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 572/6 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/153 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von 2 Werbeanlagen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 980/5 der Gemarkung Kelheim (Bahnhofstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 "Hofanger" durch ein Deckblatt Nr. 03 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 18. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die 18. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Er informierte, dass der Top Ö3 vom Landratsamt zurückgezogen wurde. Einwände gegen die Tagesordnung, sowie gegen die Änderung der Tagesordnung wurden nicht erhoben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 501/110 der Gemarkung Affecking (Saueracker)
	Beschluss-Nr. 263
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 501/110 der Gemarkung Affecking (Saueracker) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueracker II“ vom 03.08.1993 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE m. E.) ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Dachform**

lt. BBP ist die Errichtung eines Pultdaches bis zu einer Gesamtbreite von 08,00 m zulässig, geplant ist die Errichtung eines Pultdaches bei einer Gebäudebreite von 13,24 m;

- **Fassadengestaltung**

lt. B-Plan sind die Fassaden durch Rücksprünge und Anbauten kleingliedrig zu gestalten, geplant ist die Errichtung der Lagerhalle mit einer klaren u. zeitgemäßen Fassade, die somit ökologisch und ökonomisch sinnvoll ist;

- **traufseitige Wandhöhe**

lt. BBP ist eine traufseitige Wandhöhe von 4,75 m ab Bezugspunkt bestehender Straßenoberkante (0-Punkt) zulässig, geplant ist die Errichtung der Lagerhalle mit einer traufseitigen Wandhöhe von 5,26 m;

Zu dem westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ist ein 8 m breiter Gehölzgürtel aus standortheimischen, kleinkronigen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Verwendung großkroniger Bäume ist nicht zulässig. Dem Grüngürtel vorzulagern ist ein 2,00 m breiter Grünstreifen (angesäte Fläche), der auch zu Wasserrückhaltezwecken verwendet werden kann.

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

Die Nachbarn haben nur teilweise den Antrag auf Baugenehmigung unterschrieben.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist wie im Bebauungsplan gefordert ein Freiflächengestaltungsplan sowie ein schalltechnischer Nachweis, der die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der festgelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel belegt, an das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde nachzureichen.

Beschluss:

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Der Bauwerber wird auf den Grünordnungsplan und die darin festgelegte Pflanzungsbindung hingewiesen, ein 8 m breiter Gehölz- und ein 2 m breiter Grünstreifen muss angelegt werden. Der Bauantrag ist daher mit einem Freiflächengestaltungsplan zu ergänzen der Bestandteil der Baugenehmigung werden soll.

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 501/72 der Gemarkung Affecking (Straße Saueracker) 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 Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 37 der Gemarkung Kelheimwinzer (Dorfring)

Beschluss-Nr. 264

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 37 der Gemarkung Kelheimwinzer (Dorfring) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheimwinzer 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 Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

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

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim teilweise vor.

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

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6

BauNVO in einem Mischgebiet (MI) 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 Gebäude ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge usw. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Grundsätzlich muss bei der Ein- und Ausfahrt in das bzw. aus dem Grundstück in den Dorfring eine Gefährdung und Behinderung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen sein (§ 10 StVO).

Im Bereich der Garageneinfahrt sind die notwendigen Mindestsichtfelder zum Dorfring einzuhalten und ständig von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten, so dass gefahrlos in den Dorfring eingefahren werden kann. Hierzu zählen auch Einfriedungen und Bepflanzungen usw. die geeignet sind die Sicht einzuschränken.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummer zugeteilt bekommen.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 14/3 (Dorfring) der Gemarkung Kelheimwinzer an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3 ZURÜCKGEZOGEN- Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 572/6 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße)

Lt. Landratsamt nicht notwendig
Zurückgezogen

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/153 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße)

Beschluss-Nr. 265

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 6 Dagegen: 3

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/153 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße) wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim bereits in der Sitzung am 29.07.2024 behandelt und wird nun erneut vorgelegt.

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

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

Der Fachbereich Planen und Bauen hat dem Bauausschuss der Stadt Kelheim in der Sitzung am 29.07.2024 empfohlen, dem geplanten Anbau eines Dreifamilienhauses das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, da dieser nach Prüfung durch den Fachbereich Planen und Bauen nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist und sich ansonsten auch gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in der Sitzung am 29.07.2024 den Vorschlag des Fachbereiches Planen und Bauen abgelehnt und dem geplanten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da er damals zu dem Ergebnis kam, dass sich das geplante Bauvorhaben aufgrund der Massivität der Bebauung in Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche und die Kubatur des zusammengebauten Gebäudes nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung nicht einfügt.

Der Bauantrag wurde anschließend mit dem nicht erteilten gemeindlichen Einvernehmen zur weiteren Prüfung und Bearbeitung an das Landratsamt Kelheim weitergeleitet.

Mit Schreiben vom 21.11.2024 teilt nun das Landratsamt Kelheim bezüglich des Bauantrages auf Anbau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/153 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße) der Stadt Kelheim folgendes mit.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

..... mit dem neuen Eingabeplan werden die Abstandsflächen nun eingehalten. Die Wandhöhe wurde entsprechend reduziert. Die Pläne wurden dafür noch einmal geringfügig angepasst. Die Einhaltung der Abstandsflächen wird in einem Abstandsflächenplan nachgewiesen. Eine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange ist nicht gegeben.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Im weiteren Umfeld des Antragsgrundstücks dominiert eine Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Dabei sind in der offenen Bauweise Gebäude in der Bauform, Erdgeschoss mit Dachgeschoss, zwei Normalgeschosse und Gebäude mit zwei Normalgeschossen und Dachgeschoss vorhanden. Außerdem weisen die Gebäude mit zwei Normalgeschossen und Dachgeschoss eine ähnliche Grundfläche wie das geplante Bauvorhaben auf.

Das Vorhaben fügt sich daher in die nähere Umgebung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt und die Erschließung ist gesichert.

Nach Auffassung des Landratsamtes hat der Antragsteller somit einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung (Art. 68 Abs. 1 BayBO). Wir bitten daher die Stadt Kelheim die Einvernehmensverweigerung unter diesen Gesichtspunkten erneut zu prüfen.

Sollte die Stadt Kelheim weiterhin an der Einvernehmensverweigerung festhalten, ist in jedem Fall zu begründen welche bauplanungsrechtlichen Gründe dem Bauvorhaben aus Sicht der Gemeinde entgegenstehen.

Erst nach Eingang der näheren Begründung kann das Landratsamt abschließend entscheiden, ob das gemeindliche Einvernehmen ggf. ersetzt werden muss.

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im Verfahren zu prüfen sind.

Wir weisen darauf hin, dass das Einvernehmen der Gemeinde nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden darf (§ 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Mit freundlichen Grüßen"

Gemäß dieser Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, hat der Antragsteller somit einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung (Art. 68 Abs. 1 BayBO).

Stellungnahme des Fachbereiches Planen und Bauen:

Der Fachbereich Planen Bauen empfiehlt dem Bauausschuss erneut, wie bereits in der Beschlussvorlage vom 29.07.2024, dem geplanten Anbau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/153 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, da die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt sind. Diese Rechtauffassung des Fachbereiches Planen und Bauen sowie der Rechtsanspruch des Bauwerbers wird durch das Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 21.11.2024 bestätigt.

Beschluss:

Dem geplanten Bauvorhaben 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 zulässig ist und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Stadt Kelheim erkennt an, dass aufgrund der Ausführungen des Landratsamtes Kelheim zum Sachverhalt und zur baurechtlichen Beurteilung ein Rechtsanspruch des Bauwerbers auf Erteilung der Baugenehmigung besteht.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von 2 Werbeanlagen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 980/5 der Gemarkung Kelheim (Bahnhofstraße)
	Beschluss-Nr. 266
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von 2 Werbeanlagen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 980/5 der Gemarkung Kelheim (Bahnhofstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ vom 23.07.1965 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Baugrundstück ist als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet zulässig.

Es widerspricht allerdings den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ durch:

- **Baufenster**

die Werbeanlagen liegen außerhalb des Baufensters

Die beantragten Werbeanlagen ersetzen Werbeanlagen, die bereits an gleicher Stelle am Gebäude angebracht waren.

Eine Befreiung von den Baugrenzen wurde bereits für mehrere Werbeanlagen entlang der Regensburger Straße erteilt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde durch den Antragsteller bereits das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet 41, Untere Straßenverkehrsbehörde, beteiligt. Die Stellungnahme vom 27.11.2024 lautet folgendermaßen:

„... die beantragten Werbeanlagen sind für die Verkehrsteilnehmer der Bahnhofstraße (St 2233) sowie der Regensburger Straße (St 2230) erkennbar. Gegen die geplanten Werbeanlagen werden unter Beachtung der folgenden Auflagen keine straßenrechtlichen Bedenken erhoben.

- a) Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist zu beachten, dass die Werbeanlagen nicht reflektieren dürfen.
- b) Die Werbeanlagen müssen hinsichtlich Standfestigkeit und Konstruktion den statischen Beanspruchungen, insbesondere den Windlasten, nach den einschlägigen Vorschriften genügen.
- c) Bei der Montage darf der Straßenverkehr durch Arbeiten nicht behindert oder gefährdet werden. Sofern eine Einschränkung des Straßenverkehrs notwendig wird, ist eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.“

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

Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB kann befürwortet werden, 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 Stadt Kelheim grenzt mit den Grundstücken Fl. Nrn. 960/52 (Bahnhofstraße) 972/31 u. 976/7 (Regensburger Straße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 "Hofanger" durch ein Deckblatt Nr. 03 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
	Beschluss-Nr. 267
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.11.2024 beantragt die Schneider Weisse, G. Schneider & Sohn GmbH, Emil-Ott-Straße 1-5, 93309 Kelheim die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 „Hofanger“ durch ein Deckblatt.

Begründet wird die Antragstellung damit, dass die Schneider Weisse GmbH eine Erweiterung der Produktionsanlagen auf ihrem Betriebsgrundstück in Kelheim plant. Im Rahmen der Erarbeitung der Planunterlagen für die Erweiterung der Produktionsanlagen wurde durch die beauftragten Fachplaner festgestellt, dass hierdurch Abweichungen zum bestehenden Bebauungsplan bestehen, die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen.

Der Änderungsbereich der Bebauungsplanänderung bezieht sich auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 „Hofanger“, der aus dem Grundstück Fl.Nr. 304 Teilfläche der Gemarkung Kelheim besteht. Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie im Bestandsbebauungsplan unverändert, als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO bestehen.

Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist nicht erforderlich, da dieser ebenfalls ein Gewerbegebiet auf dieser Fläche darstellt.

Allerdings ist es erforderlich, verschiedene Bestandsfestsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bezüglich z. B. der Baugrenzen, der Bauhöhe sowie der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften zu überarbeiten, um eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens zu erreichen. Weiterhin ist der Bebauungsplan erforderlichenfalls aufgrund der durch das geplante Bauvorhaben berührten Belange des Städtebaus und des Denkmalschutzes zu ergänzen.

Um den gesetzlichen Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB bezüglich der Erforderlichkeit über die Aufstellung von Bauleitplänen in Bezug auf die Notwendigkeit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nachzukommen, beabsichtigt die Stadt Kelheim nun den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38 „Hofanger“ durch ein Deckblatt Nr. 03 zu ändern.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB abgewickelt. Dies kann auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgen.

Sämtliche Kosten für die Änderung der Bauleitplanung werden laut Schreiben vom 18.11.2024 von der Schneider Weisse, G. Schneider & Sohn GmbH, Emil-Ott-Straße 1-

5. 93309 Kelheim getragen. Zur Regelung der Kostentragung, wird noch ein Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt Kelheim und den Antragstellern abgeschlossen. Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Huber aus Mainburg beauftragt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 „Hofanger“ durch ein Deckblatt Nr. 03.

Der Überarbeitungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das sich im Bereich der östlichen Einfahrt in die Innenstadt von Kelheim, südlich der Ortsstraße Niederdörfel auf Höhe des Niederdörfelparkplatzes befindet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 304 Teilfläche und Fl.Nr. 306 Teilfläche der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 4.900 m² und wird folgendermaßen begrenzt.

Im Norden: Ortsstraße Niederdörfel (Nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 304 der Gemarkung Kelheim),

Im Westen: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 338/14 der Gemarkung Kelheim,

Im Süden: Nördliche Gebäudefront der Bestandgebäude

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 304 und Fl.Nr. 306 der Gemarkung Kelheim.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Hofanger“ durch ein Deckblatt Nr. 03 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Änderung der Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Betriebserweiterung der Schneider Weisse, G. Schneider & Sohn GmbH, unter der Berücksichtigung und Beachtung der besonderen Belange des Städtebaus und des Denkmalschutzes aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebietes gelegt werden. Im Einzelnen betrifft dies vor allem verschiedene Bestandsfestsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bezüglich z. B. der Baugrenzen, der Bauhöhe sowie der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften, sowie die städtebauliche und denkmalrechtliche Einbindung der weiteren Planung unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen die das historische Stadtbild von Kelheim erfordert.

Die gesetzlichen Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB bezüglich der Erforderlichkeit über die Aufstellung von Bauleitplänen in Bezug auf die Notwendigkeit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind durch die Planung erfüllt.

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 „Hofanger“ durch ein Deckblatt Nr. 01 erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB abgewickelt.

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

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

Sämtliche Kosten für die Änderung der Bauleitplanung werden laut Schreiben vom 18.11.2024 von der Schneider Weisse, G. Schneider & Sohn GmbH, Emil-Ott-Straße 1-5, 93309 Kelheim getragen. Zur Regelung der Kostentragung, wird noch ein Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt Kelheim und den Antragstellern abgeschlossen. Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Huber aus Mainburg beauftragt.

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

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

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 18:10 Uhr die 18. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Pillmeier
Protokollführung