

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 5. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 05.05.2025
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:27 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Ober, Andreas	Stadtrat	Abwesend ab Beschluss-Nr. 89
Rank, Christian	Stadtrat	Anwesend ab Beschluss-Nr. 78
Schweiger, Stephan	Stadtrat	Vertretung für Herrn Claus Hackel- sperger
Schwindl, Heribert	Stadtrat	Vertretung für Herrn Dennis Dier- meier. Anwesend ab Beschluss-Nr. 79. Abwesend bei Beschluss-Nr. 106 u. 107
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Pillmeier, Jürgen Verwaltungsangestellter

Verwaltung

Plantsch, Benjamin
Rieger, Andrea Leiterin FB P. & B.

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig Stadtrat

Ortssprecher (Gäste)

Zirkel, Silvia Ortssprecherin Staubing

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Entschuldigt
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Entschuldigt
Pletl jun., Josef	Stadtrat	Entschuldigt

Stellvertreter

Prasch, Christian	Stadtrat	Entschuldigt
-------------------	----------	--------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Baugenehmigung auf Einbau einer Ferienwohnung in das Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 5 der Gemarkung Staubing (Eininger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf teilweise Überdachung eines Fahrsilos hinter einem bestehenden Rinderstall auf dem Grundstück Fl.Nr. 127 Kapfelberg (Römerbruchstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Mehrfamilienhauses in 93309 Kelheim auf dem Grundstück Fl.Nr. 2064 der Gemarkung Kelheim (Johann-Mayr-Straße 2)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung und energetische Sanierung der bestehenden Schreinerei zum Mehrparteienhaus mit 14 Wohneinheiten und Anbau von Balkonen auf dem Grundstück Fl.Nr. 21 der Gemarkung Kelheim (Benefiziantengasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 568/26 der Gemarkung Affecking (Affeckinger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 340 u. 341 der Gemarkung Staubing (Steinwinkelweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von Balkonen und Änderung des Betriebsgebäudes mit Büro-, Lager-, Ausstellungs- und Sozialräumen durch den Einbau von weiteren Büroräumen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 714/69 der Gemarkung Affecking (Grenzstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Gartenhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/132 der Gemarkung Affecking (Tulpenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; b) Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

9.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange 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); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme Bürger 1	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9.3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme Bürger 2	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9.4	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme Bürger 3	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9.5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme Bürger 4	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

-
- 9.6** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kel-
heimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach §
13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Be-
teiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

- 9.7** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kel-
heimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach §
13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Be-
teiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Umwelt

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

- 9.8** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kel-
heimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach §
13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Be-
teiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

- 9.9** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kel-
heimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach §
13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Be-
teiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern - Oberpfalz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

- 9.10** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kel-
heimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach §
13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Be-
teiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Vodafone Deutschland GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 9.11** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 9.12** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Bauplanungsrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 9.13** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Immissionsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 9.14** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - kommunales Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 9.15** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Straßenverkehrsrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 9.16** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Bodenschutzrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 9.17** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 9.18** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Satzungsbeschluss

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 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. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
b) Satzungsbeschluss

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 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. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Kenntnisnahme

10.2	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. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Immissionsschutz	
	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. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - 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. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut	
	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. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme RA Schlachter	
	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. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 5. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die 5. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

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 07.04.2025 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 6:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1	Antrag auf Baugenehmigung auf Einbau einer Ferienwohnung in das Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 5 der Gemarkung Staubing (Eininger Straße)
	Beschluss-Nr. 76
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 6 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Einbau einer Ferienwohnung in das Dachgeschoss auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 5 der Gemarkung Staubing (Eininger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Für den Bereich liegt eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 10.10.1980 vor. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO) zulässig.

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

Für das geplante Bauvorhaben ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim zusätzlich ein Stellplatz zu errichten. Für die bisherige bauliche Nutzung (Wohnung und Ferienwohnung 1) waren 3 Stellplätze notwendig, so dass jetzt in Summe 4 Stellplätze nachzuweisen sind. Diese werden laut den vorgelegten Bauantragsunterlagen auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (z. B. 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. § 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 und nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Anfallendes Oberflächenwasser soll einem Sickerschacht zugeführt werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Bei den Bauarbeiten ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass keine nachbarrechtlichen Vorschriften verletzt werden.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf den Planunterlagen nachgewiesen. Die Stellplätze sind dann vom Bauherrn zu errichten.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 134 der Gemarkung Staubing (Eininger Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf teilweise Überdachung eines Fahrsilos hinter einem bestehenden Rinderstall auf dem Grundstück Fl.Nr. 127 Kapfelberg (Römerbruchstraße)

Beschluss-Nr. 77

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 6 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf teilweise Überdachung eines Fahrsilos hinter einem bestehenden Rinderstall auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 127 der Gemarkung Kapfelberg (Römerbruchstraße 57) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Das Bauvorhaben ist gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert, da es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Nachdem das Baugrundstück bereits mit einem Wohngebäude und weiteren landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut ist wird von einer ausreichenden Erschließung des Bauvorhabens ausgegangen. Etwaige zusätzlich anfallende Kosten für eine Erschließung sind ausschließlich vom Antragsteller zu tragen. Die Stadt Kelheim übernimmt keinerlei Erschließungskosten für das Bauvorhaben.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim teilweise vor.

Beschluss:

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße oder angrenzende Wege abgeleitet werden.

Die eventuell anfallenden Abwässer müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 119 (Flurbezeichnung Stadtwegfeld), Fl. Nr. 123 (Flurbezeichnung Stadtwegfeld) und Fl.Nr. 126 (Flurbezeichnung Stadtwegfeld) alles öffentliche Feld- und Waldwege der Gemarkung Kapfelberg und Fl.Nr. 329/1 (öffentlicher Feld- und Waldweg) der Gemarkung Lohstadt an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Mehrfamilienhauses
in 93309 Kelheim auf dem Grundstück Fl.Nr. 2064 der Gemarkung
Kelheim (Johann-Mayr-Straße 2)**

Beschluss-Nr. 78

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Mehrfamilienhauses in 93309 Kelheim auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2064 der Gemarkung Kelheim (Johann-Mayr-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Traufhöhe talseitig**

lt. BBP ist eine Traufhöhe von max. 6,50 m zulässig, geplant ist eine Traufhöhe von max. 6,91 m;

- **Maß der baulichen Nutzung**

lt. BBP ist ein Maß der baulichen Nutzung von II ohne Kniestock zulässig, geplant ist II+D mit einem Kniestock von 95 cm;

lt. BBP i. V. m. der BauNVO ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zulässig. Nachdem gemäß der Baunutzungsverordnung eine Erhöhung der GRZ um 50% für Stellplätze, Zufahren usw. zulässig ist, ist eine GRZ von 0,6 anzusetzen. Geplant ist eine GRZ von 0,78 und eine GFZ von 0,95

- **Überschreitung der Baugrenze**

Die Baugrenze wird in Richtung Osten mit ca. 1/3 des Hauses überschritten

- **Dachüberstand am Ortgang**

lt. BBP ist ein Dachüberstand am Ortgang von 0,3 zulässig, geplant ist 0,4

- **Seitenverhältnis**

Lt. BBP soll das Seitenverhältnis 1:1,4 betragen, geplant ist 1:1,28

Ein Teil der beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Überschreitung Baugrenze, Maß der baulichen Nutzung II+D, Überschreitung der Traufhöhe) wurden bereits bei Bauvorhaben in näherer Umgebung des beantragten Bauvorhabens umgesetzt. Die beantragten Befreiungen werden in

Summe als vertretbar beurteilt, da hierdurch nach Einschätzung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes verletzt werden. Im Hinblick auf den dringenden Bedarf zur Schaffung von Wohnraum wird das geplante Bauvorhaben als noch im Baugebiet verträglich eingeschätzt.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der noch gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 11,25 Stellplätze zu errichten. Gemäß den eingereichten Planunterlagen werden auf dem Baugrundstück 12 Stellplätze nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird befürwortet, da nach Beurteilung der Stadt Kelheim 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 erforderlichen PKW-Stellplätze können, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Für das geplante Bauvorhaben ist bereits eine Hausnummer vergeben.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 2062/4 der Gemarkung Kelheim (Johann-Mayr-Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung und energetische Sanierung der bestehenden Schreinerei zum Mehrparteienhaus mit 14 Wohneinheiten und Anbau von Balkonen auf dem Grundstück Fl.Nr. 21 der Gemarkung Kelheim (Benefiziatengasse)

Beschluss-Nr. 79

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 7 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung und energetische Sanierung der bestehenden Schreinerei zum Mehrparteienhaus mit 14 Wohneinheiten und Anbau von Balkonen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 21 der Gemarkung Kelheim (Benefiziatengasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim (Altstadt) 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 nach § 4 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WB nach § 4 BauNVO) zulässig.

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

Das umzubauende Gebäude liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. 770296 (Untertägige, mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim, Siedlung der späten Latènezeit). Zusätzlich liegt es in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Einzeldenkmal. Es handelt sich hier um das spätgotische Benefiziatenhaus (dendro-datiert 1471). Zusammen spiegeln die beiden Gebäude exemplarisch das spätmittelalterliche – frühneuzeitliche Ensemble der historischen Kelheimer Bürgerhäuser wieder.

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

Die ursprüngliche Nutzung des Gebäudekomplexes war ein Einfamilienhaus mit einer Schreinerei. Dem Fachbereich Planen und Bauen liegt ein Schreiben der ehemaligen Besitzerin der Immobilie vor, in dem Sie bestätigt, dass zu „Spitzenzeiten bis zu 20 Mitarbeiter“ in der Schreinerei tätig waren.

Mit diesen Angaben lassen sich die historisch belegten Stellplätze wie folgt ermitteln:

Einfamilienhaus	2 Stellplätze
Schreinerei	$1,25 \text{ Stellplatz} / 2 \text{ Beschäftigte} = 12,5 = 13 \text{ Stellplätze}$
Folglich können	<u>15 Stellplätze</u>

historisch zu Grunde gelegt werden. Für diese Berechnung wird, die aktuell gültige Stellplatzsatzung herangezogen.

Nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung hat der Bauherr demnach für die geplanten 14 Wohnungen

12 WE mit mehr als 40 m ²	= 12 x 2,25 =	27 Stellplätze
2 WE weniger als 40 m ²	= 2 x 1,75 = 3,5 =	4 Stellplätze
insgesamt		<u>31 Stellplätze</u>

31 Stellplätze sind zu errichten, davon sind 15 Stellplätze als fiktive anzurechnen, somit verbleiben 16 zu errichtende Stellplätze. Von diesen 16 Stellplätzen sind 3 Stellplätze planerisch auf dem Grundstück nachgewiesen.

Dem Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim liegt folgende Stellungnahme des Fachbereichs Öffentliche Sicherheit und Ordnung vor: „.....bezüglich Ihrer Mitteilung über das Bauvorhaben in der Benefiziatengasse in Kelheim und nach Rücksprache mit der Leitung des Fachbereiches 5 empfehlen und befürworten wir, dass die Stellflächen gänzlich im Grundstück angelegt werden sollten!“ Dieser Empfehlung kann der Bauherr wie bereits ausführlich dargelegt nicht Folge leisten.

Die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStellV) sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim bieten einem Bauherrn grundsätzlich das Wahlrecht, die Stellplätze nachzuweisen oder abzulösen.

Nach einem BayVGH Urteil vom 23.08.2001 ist eine Gemeinde jedoch nicht verpflichtet, einen Ablösevertrag abzuschließen. Sie kann z.B. die Ablösung von Stellplätzen mit der städtebaulichen Begründung verweigern, dass die Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität in einem bestimmten Gebiet gewahrt werden soll aber diese dann gefährdet ist, wenn weitere Nutzungen ohne die erforderlichen Stellplätze entstehen.

Sollten die erforderlichen 13 Stellplätze abgelöst werden, beläuft sich die Ablösesumme auf 91.000,- €. Diese Vorgabe resultiert aus der aktuell gültigen Stellplatzsatzung: pro abzulösenden Stellplatz sind 7.000,- € zu entrichten.

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Denkmalschutz, Brandschutz usw.) 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. § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Bei dem umzubauenden Gebäude handelt es sich um einen Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich eines Boden-

denkmals. Aus diesem Grund sind die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

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

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

Die erforderlichen PKW-Stellplätze müssen gemäß der momentan gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn nachgewiesen bzw. ggf. abgelöst werden.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/14 der Gemarkung Kelheim (Matthias-Kraus-Gasse) 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 Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 568/26 der Gemarkung Affecking (Affeckinger Straße)
	Beschluss-Nr. 80
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 568/26 der Gemarkung Affecking (Affeckinger Straße 92) 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 Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Die Garage überschreitet mit einer Grundfläche von 68,17 m² die im Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b BayBO festgelegte Grenze von 50 m² und ist somit nicht mehr verfahrensfrei sondern baugenehmigungspflichtig.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) zulässig.

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

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es 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 anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 194/25 der Gemarkung Affecking (Affeckinger Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 340 u. 341 der Gemarkung Staubing (Steinwinkelweg)

Beschluss-Nr. 81

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 340 und 341 jeweils der Gemarkung Staubing (Steinwinkelweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 „Steigäcker und Holzgassenäcker“ vom 03.12.1973 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Dachform Wohnhaus und Garage**

lt. BBP sind Satteldächer mit einer Dachneigung mit 22° - 28° zulässig, die Dachform der Garage ist dem Hauptgebäude anzupassen. Geplant ist sowohl beim Wohnhaus als auch bei der Garage ein Walmdach mit 22 ;

- **Traufhöhe der Garage**

lt. BBP ist eine Traufhöhe bei Garagen von 2,50 m zulässig, geplant ist eine Traufhöhe von 2,59

Die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Errichtung eines Walmdaches, Überschreitung der Traufhöhe der Garage) wurden bereits in der näheren Umgebung des beantragten Bauvorhabens genehmigt und umgesetzt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die anfallenden Oberflächenwässer dürfen nicht der Straße zugeleitet werden.

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

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

Das geplante Gebäude erhält eine neue Hausnummer.

Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten trägt entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim der Eigentümer.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 335 der Gemarkung Staubing (Steinwinkelweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von Balkonen und Änderung des Betriebsgebäudes mit Büro-, Lager-, Ausstellungs- und Sozialräumen durch den Einbau von weiteren Büroräumen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 714/69 der Gemarkung Affecking (Grenzstraße)

Beschluss-Nr. 82

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

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

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 „Hafengebiet Kelheim-Saal-Überarbeitung“ vom 04.12.2007 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Überschreitung der Baugrenze nach Süden**

Die Baugrenze wird um ca. 4 m nach Süden durch die geplanten Balkone überschritten

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht, Immissionsschutzrecht, Brandschutz) 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 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 der Errichtung von Einfriedungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

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

Für das Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer vergeben.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Gartenhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/132 der Gemarkung Affecking (Tulpenstraße)
Beschluss-Nr. 83	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Gartenhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/132 der Gemarkung Affecking (Tulpenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57 „Tulpenstraße“ vom 21.09.1984 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Dachform Anbau**
It. BBP sind Satteldächer mit einer Dachneigung mit 38° - 45° zulässig,
als
Dachform ist beim Anbau ein Pultdach mit 16° geplant;
- **Traufvorsprung u. Ortgangvorsprung**
It. BBP ist ein Ortgang von 0,20 m – 0,60 m und ein Traufüberstand von 0,40 m – 0,80 m zu berücksichtigen, geplant ist den Anbau ohne Ortgang- und Traufüberstand zu errichten;

Die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bereits in nächster Umgebung des beantragten Bauvorhabens genehmigt und umgesetzt.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim

in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

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

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

Die 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 dem Grundstück Fl. Nr. 546/125 der Gemarkung Affecking (Tulpenstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

TOP 9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; b) Satzungsbeschluss
--------------	--

Überschrift

Überschrift

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

Beschluss:

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

**TOP 9.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;**

Beschluss-Nr. 84

Kenntnisnahme:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer- Überarbeitung“, Deckblatt Nr. 03 mit Begründung vom 18.11.2024 lag in der Zeit vom 13.01.2025 bis einschließlich 24.02.2025 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. 4 „Kelheimwinzer- Überarbeitung“, Deckblatt Nr. 03 mit Begründung vom 18.11.2024 wurde mit Bekanntmachung vom 20.12.2025 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 09.01.2025 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer- Überarbeitung“, Deckblatt Nr. 03, jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer- Überarbeitung“, Deckblatt Nr. 03, erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim wird erforderlichenfalls im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Anpassung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB fortgeschrieben.

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

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der 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 AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Energienetze Südbayern
11. Telefonica Germany GmbH & OHG
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. Stadtwerke Kelheim
18. Wasserwirtschaftsamt Landshut
19. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - staatlich
28. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
29. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
30. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
31. Landratsamt Kelheim – Abt. Bodenschutzrecht
32. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
33. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen - Bauverwaltung
34. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen - Bautechnik
35. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
36. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
37. Stadt Kelheim – Klimaschutz und Energiemanagement
38. Stadt Abensberg
39. Markt Bad Abbach
40. Gemeinde Hausen
41. Gemeinde Ihrlerstein
42. Gemeinde Saal an der Donau
43. Gemeinde Sinzing
44. 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. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
4. Deutsche Post AG
5. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
6. Telefonica Germany GmbH & OHG
7. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim

8. Regionaler Planungsverband Region 11
9. Stadtwerke Kelheim
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
12. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht staatlich
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
14. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen - Bauverwaltung
15. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen - Bautechnik
16. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
17. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
18. Stadt Kelheim – Klimaschutz und Energiemanagement
19. Stadt Abensberg
20. Gemeinde Hausen

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. Bayernwerk Netz GmbH
3. Industrie- und Handelskammer Niederbayern-Oberpfalz
4. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat
8. Markt Bad Abbach
9. Gemeinde Ihrlerstein
10. Gemeinde Saal an der Donau
11. Gemeinde Sinzing
12. Markt Essing

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

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
2. Bayerisches Landesamt für Umwelt
3. Deutsche Telekom Technik GmbH
4. Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz
5. Vodafone Deutschland GmbH
6. Wasserwirtschaftsamt Landshut
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht – kommunal
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
11. Landratsamt Kelheim – Abt. Bodenschutzrecht
12. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:
Während der Auslegungszeit haben drei BürgerInnen in die im Rathaus ausgelegten Unterlagen Planeinsicht genommen. Anregungen wurden von vier BürgerInnen eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

TOP 9.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme Bürger 1
Beschluss-Nr. 85	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Per Brief vom 17.01.2025 wurde von einer Bürgerin/einem Bürger zur Bauleitplanung BBP/GOP Nr. 4 Kelheimwinzer- Überarbeitung Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Betrifft: neuer Bebauungsplan Elster-, Rebhuhn-, Spechtstraße in Kelheim, Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich beziehe mich hiermit auf den oben genannten Bebauungsplan, der vom Bauausschuss der Stadt Kelheim beschlossen wurde und z.Zt. im Rathaus ausliegt.

Bei der Durchsicht des Planes, der im Großen und Ganzen sinnvoll und nachvollziehbar festgelegt wurde, ist mir aufgefallen, dass auf den Parzellen 228/229 insgesamt 14 Wohneinheiten zugelassen sind. Das übersteigt in hohem Maße die Anzahl der zugelassenen Wohneinheiten ähnlich großer Grundstücke.

Darin sehe ich eine offensichtliche Ungerechtigkeit in der Behandlung der einzelnen Parzellen. Aus diesem Grund und in diesem Punkt möchte ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan einlegen.

Wichtig ist mir, darauf hinzuweisen, dass es im Falle der Errichtung der zugelassenen Wohnungen vermutlich zu einem Parkproblem in der sehr schmalen Rebhuhnstraße kommen wird, und bitte Sie auch zu berücksichtigen, dass bei entsprechendem Bauvorhaben die Rettungsgasse und der allgemeine Durchgangsverkehr, z.B. auch Mülltransporter und Lieferwagen durch parkende Autos gefährdet wären.

Herzlichen Dank für Ihre sorgfältige Überprüfung der Sachlage.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Bürgerin/der Bürger legt mit dem Schreiben Widerspruch gegen vorliegende Bauleitplanung ein. Dabei verweist die Bürgerin/der Bürger darauf, dass auf der Parzelle 228/229 insgesamt 14 Wohneinheiten zugelassen sind und dies in hohem Maße die Anzahl der zugelassenen Wohneinheiten ähnlich großer Grundstücke übersteigt. Die Bürgerin/der Bürger sieht darin eine offensichtliche Ungerechtigkeit in der Behandlung der einzelnen Parzellen. Diese Argumentation kann seitens der Stadt Kelheim nicht abschließend nachvollzogen werden. Die Stadt Kelheim möchte daher aufzeigen, warum die entsprechende Anzahl der Wohneinheiten für die genannten Parzellen durchaus als gerechtfertigt angesehen werden kann. Unter Ziffer 4 Hinweise zur Planung der Begründung wird unter dem Unterpunkt Städtebauliche Strukturierung aufgeführt, dass innerhalb des Geltungsbereiches Zonen definiert wurden, innerhalb welcher städtebaulich sinnvoll eine Nachverdichtung ab vier Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden. Die Zonen wurden neben der zugrunde liegenden Gebietskategorie (Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet) und den entsprechenden Grundstücksgrößen auch in Anlehnung und angrenzend an bereits bestehende Wohnanlagen bzw. Mehrfamilienhäuser definiert. Durch diese Inselbildung soll eine städtebaulich ungewollte und unkontrollierte bzw. willkürliche Durchmischung und Entfremdung des ja grundsätzlich bereits fast vollständig bebauten Siedlungsgebietes bestehend aus vielen Doppel- und Einfamilienhäusern vermieden werden. Die Entscheidungsfindung und Zonierung obliegt einem durchaus umfangreichen Abstimmungsprozess im Vorfeld der Auslegung. Weiter wird darauf verwiesen, dass unabhängig der nun definierten Höchstanzahl möglicher Wohnung je Wohngebäude zudem die gesetzlichen Abstandsflächen geltend sind. Die Stadt Kelheim geht daher davon aus, dass unter Berücksichtigung der genannten Parameter im bestehenden Siedlungsgebiet die vorliegende angedachte Baustruktur als städtebaulich verträglich erachtet werden kann und vor Ort eine durchaus angemessene Nachverdichtung Berücksichtigung findet.

Weiter sagt die Bürgerin/der Bürger aus, dass es im Falle der Errichtung der zugelassenen Wohnungen (weiterhin bezogen auf Parzelle 228/229/ 14 Wohnungen) vermutlich zu einem Parkproblem in der sehr schmalen Rebhuhnstraße kommen wird. Es wird gebeten zu berücksichtigen, dass bei entsprechendem Bauvorhaben die Rettungsgasse und der allgemeine Durchgangsverkehr, z.B. auch Mülltransporter und Lieferwagen durch parkende Autos gefährdet wären. Die Stadt Kelheim kann die Sorge der Bürgerin/des Bürgers durchaus nachvollziehen und möchte anmerken, dass diesbezüglich auf der Ebene der Bauleitplanung keine Veranlassung angeordnet werden kann und die Thematik in der nachführenden Detailplanung konkretisiert wird. Es wird aber bereits jetzt klar formuliert, dass die geringe Straßenbreite der Rebhuhnstraße und ggf. daraus resultierende Engpässe bekannt sind und für den betreffenden Bereich im weiteren mittels verkehrsrechtlicher Anordnung grundsätzlich ein Absolutes Halteverbot erwirkt wird, so dass der Durchgangsverkehr für sämtliche Verkehrsteilnehmer als auch Rettungsfahrzeuge oder die Müllabfuhr nicht durch parkende Autos eingeschränkt werden.

Grundsätzlich bleibt noch ergänzend festzuhalten, dass begleitend zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auch die Behörden und Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten wurden. Daraus resultierend kann ausgesagt werden, dass seitens der Behörden und Fachstellen wie zum Beispiel auch dem Landratsamt Kelheim oder dem Wasserwirtschaftsamt Landshut keinerlei Bedenken vorgebracht wurden. Demnach ergeht die Auffassung der Stadt Kel-

heim, dass vorliegende Bauleitplanung plausibel ausgearbeitet und demnach nichts weiter zu veranlassen ist.

Die Bürgerin/der Bürger erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

TOP 9.3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme Bürger 2
Beschluss-Nr. 86	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Per E-Mail vom 23.02.2025 wurde von einer Bürgerin/einem Bürger zur Bauleitplanung BBP/GOP Nr. 4 Kelheimwinzer- Überarbeitung Nr. 03 folgende Stellungnahmen abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner möchte ich im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgeben:

Bei der vorliegenden Nachverdichtung im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung §13 a BauGB sowie bei künftigen Vorhaben dieser Art bzw. auch im Regelverfahren, sollte auch im Hinblick auf die bereits erfolgten Erweiterungen der Wohnbebauung der letzten Jahre im Bereich Bauersiedlung /Kelheimwinzer z.B. Winzerhof Eulenpark etc. folgendes berücksichtigt werden:

- Grundsätzlich ist der Nachverdichtung, auch hinsichtlich der politischen Vorgaben, Vorrang vor weiterer Flächenversiegelung einzuräumen. Unter diesem Aspekt wird eine Nachverdichtung wie beim gegenständlichen Bauleitplanverfahren als positiv bewertet, gegenüber weiterer Flächenversiegelung z.B. im Bereich zwischen Kelheimwinzer und Kelheimwinzer Siedlung entlang der Kelheimwinzerstraße.
- Bei der Nachverdichtung und Neuausweisung von Bauflächen, sollten jedoch auch die damit zusammenhängende Steigerung des Verkehrsaufkommens nicht außer Acht gelassen werden. Im vorliegenden Fall werden bis zu 47 Wohnungen mehr geschaffen. Nach einer überschlägigen Ermittlung nach Dr. Bosserhof (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen) ergibt sich dadurch bei einer aktuellen Belegungsdichte von 2,0 Personen pro Wohneinheit der Stadt Kelheim (ermittelt aus Einwohner/Wohnungen = 17.094/8.642 Daten siehe Landesamt für Statistik 31.12.2023) ein Verkehrsaufkommen von 152 Fahrten pro Tag mehr als bisher. Die

152 Fahrten schlüsseln sich auf in 123 Fahrten der Einwohner, 20 Fahrten von Besuchern und 9 Güterverkehrsfahrten mehr.

- Mit dem zunehmenden Verkehr werden folglich auch die Schallemissionen durch Straßenverkehrslärm und Parkplatzlärm der bisherigen Anwohner steigen. Besonders kritisch werden dabei Mehrfamilienhäuser ohne Tiefgarage gesehen. Bauanträge sollten nur positiv Beschieden werden, wenn zumindest ausreichend Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken vorhanden sind, damit nicht der öffentliche Straßenverkehrsraum zugeparkt wird.
- Die Stadt Kelheim sollte bei künftigen Nachverdichtungen bzw. Baulandausweisungen Verkehrsgutachten sowie dazugehörige Schalltechnische Untersuchungen hinsichtlich einer rechtssicheren Abwägung und der Berücksichtigung des Leitziels der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Bau GB „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ beauftragen.

[Bitte um Übersendung der entsprechenden Abwägung/ Beschlüsse. Vielen Dank!]

Mit freundlichen Grüßen

Ergänzende Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Stellungnahme vom 23.01.2025 möchte ich gerne noch ergänzen:]

- In den letzten Jahren ist bei Starkregenereignissen der Mischwasserkanal der Rebhuhnstraße öfter überlastet gewesen. Zweimal hat es sogar einen Rückstau ins Gebäude gegeben. Im Rahmen der Nachverdichtung und Ausweisung von Neubaugebieten sollte Hydrodynamische Kanalnetzberechnungen durchgeführt werden, die zum einen die neuen Kanalanschlussleitungen sowie die zunehmenden Starkregenereignisse mit Berücksichtigen. Ggf. werden entsprechende Retentionsräume mit gedrosselten Abflüssen notwendig. Auch sollten regelmäßige Kanalsanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, um einen reibungslosen Abfluss in den Kanälen zu gewährleisten.
- Hinsichtlich der Zunahme des Verkehrs sollten z.B. zur Verkehrsberuhigung Bodenschwellen aus Kopfsteinpflaster sog. „Aufpflasterungen“ sowie Fahrbahnverengungen errichtet werden. Leider wird z.B. in der Rebhuhnstraße trotz 30er Zone zu schnell gefahren.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Bürgerin/der Bürger listet in der Stellungnahme einige Punkte auf, von denen einleitend darauf Bezug genommen wird, dass dies bei der vorliegenden Nachverdichtung im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung §13 a BauGB sowie bei künftigen Vorhaben dieser Art bzw. auch im Regelverfahren und auch im Hinblick auf die bereits erfolgten Erweiterungen der Wohnbebauung der letzten Jahre im Bereich Bauersiedlung /Kelheimwinzer z.B. Winzerhof Eulenpark etc. folgendes berücksichtigt werden sollte. Die Punkte gliedern sich hauptsächlich in zwei Kategorien, Verkehr, Steigerung des Verkehrsaufkommens, Schallemissionen durch Straßenverkehrslärm sowie Starkregenereignisse und die daraus resultierende Auslastung des Mischwasserkanals. Die beiden Punkte nachfolgend aufgeführt und entsprechend gewürdigt:

Verkehr, Steigerung des Verkehrsaufkommens sowie Schallemissionen durch Straßenverkehrslärm

Die Bürgerin/der Bürger sagt aus, dass der Nachverdichtung, auch hinsichtlich der politischen Vorgaben, Vorrang vor weiterer Flächenversiegelung einzuräumen ist und dass unter diesem Aspekt eine Nachverdichtung wie beim gegenständlichen Bauleitplanverfahren als positiv bewertet wird, gegenüber weiterer Flächenversiegelung z.B. im Bereich zwischen Kelheimwinzer und Kelheimwinzer Siedlung entlang der Kelheimwinzerstraße. Die Bürgerin/der Bürger sagt weiter aus, dass bei der Nachverdichtung und Neuausweisung von Bauflächen, jedoch auch die damit zusammenhängende Steigerung des Verkehrsaufkommens nicht außer Acht gelassen werden sollten. Im Weiteren bezieht sich die Bürgerin/der Bürger auf vorliegendes Verfahren, dass bis zu 47 Wohnungen mehr geschaffen werden und nach einer überschlägigen Ermittlung nach Dr. Bosserhof (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen) sich dadurch ein Verkehrsaufkommen von 152 Fahrten pro Tag mehr (123 Fahrten der Einwohner, 20 Fahrten von Besuchern und 9 Güterverkehrsfahrten) als bisher ergibt. Die Bürgerin/der Bürger bezieht sich mit dem zunehmenden Verkehr darauf, dass folglich auch die Schallemissionen durch Straßenverkehrslärm und Parkplatzlärm steigen. Weiter ergeht die Aussage, dass Bauanträge nur positiv Beschieden werden sollten, wenn zumindest ausreichend Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken vorhanden sind, damit nicht der öffentliche Straßenverkehrsraum zugeparkt wird. Im Weiteren sollte bei künftigen Nachverdichtungen bzw. Baulandausweisungen Verkehrsgutachten sowie dazugehörige Schalltechnische Untersuchungen beauftragt werden. Die Stadt Kelheim nimmt dies zur Kenntnis und sagt aus, es innerhalb des Geltungsbereiches ein durchlässiges und durchgängiges Erschließungssystem im Bestand vorliegt, welches eine problemlose Verkehrsabwicklung zulässt. Zudem wird ausgesagt, dass die Nachverdichtungen innerhalb der unter Ziffer 4 Hinweise zur Planung der Begründung unter dem Unterpunkt Städtebauliche Strukturierung aufgeführten Zonen zu liegen kommen. Diese Zonen verteilen sich gewissermaßen innerhalb des Geltungsbereiches, mitunter auch aus dem Grund den zusätzlich entstehenden Verkehr entsprechend zu verteilen und das Siedlungsgebiet dadurch entsprechend zu entlasten. Die jeweiligen Nachverdichtungspotentiale liegen zudem in einer Größenordnung und Umfang, welche es ermöglichen, dass die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in der vorliegenden Form durchaus als verträglich beurteilt werden kann. Da es sich ja um ein vollständig und ausreichend erschlossenes Gebiet handelt, wird eine weiterreichende Verkehrsuntersuchung in dem Zusammenhang nicht für erforderlich erachtet. In anderen bestehenden Siedlungsgebieten, in welchen von der Stadt Kelheim über die vergangenen Jahre hinweg bereits Überarbeitungen – Bebauungspläne initiiert wurden, wurde eine analoge Vorgehensweise gewählt mit dem Ergebnis und dem Erfahrungswert, dass die gesamte Verkehrsabwicklung von Nachverdichtungspotentialen in vorliegender Größenordnung als verträglich erachtet werden kann.

Die Bürgerin/der Bürger verfasst zudem einen Hinweis, dass hinsichtlich der Zunahme des Verkehrs z.B. zur Verkehrsberuhigung Bodenschwellen aus Kopfsteinpflaster sog. „Aufpflasterungen“ sowie Fahrbahnverengungen errichtet werden sollten, da leider z.B. in der Rebhuhnstraße trotz 30er Zone zu schnell gefahren wird. Dies kann die Stadt Kelheim grundsätzlich nachvollziehen, kann jedoch nicht auf der Ebene der Bauleitplanung definiert oder abgearbeitet werden. Auf die nachgeordneten Verfahren bzw. die Verkehrsrechtlichen Anordnungen wird hierbei verwiesen.

Starkregenereignisse, Auslastung des Mischwasserkanals

Die Bürgerin/der Bürger sagt aus, dass der Mischwasserkanal bei Starkregenereignissen der Rebhuhnstraße in den letzten Jahren öfter überlastet gewesen ist und im Rahmen der Nachverdichtung und Ausweisung von Neubaugebieten eine Hydrodynamische Kanalnetzberechnungen durchgeführt werden sollte, die zum einen die neuen Kanalan-

schlussleitungen sowie die zunehmenden Starkregenereignisse mitberücksichtigen. Die Bürgerin/der Bürger nimmt Bezug auf die Notwendigkeit ggf. entsprechender Retentionsräume mit gedrosselten Abflüssen und das regelmäßige Kanalsanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollten. Die Anmerkungen ergehen bei der Stadt Kelheim zur Kenntnis muss aber an der Stelle darauf verweisen, dass auf Ebene der gegenständlichen Bauleitplanung festzustellen ist, dass das innerhalb des Geltungsbereiches zu liegenden kommende Siedlungsgebiet grundsätzlich als voll erschlossen erachtet wird. Die Thematik der Auslastung des Kanalnetzes etc. wird selbstverständlich grundsätzlich als wichtig eingestuft, ist aber eben auf einer anderen Planungsebene und in den der Bauleitplanung nachgeordneten Verfahren zu lösen. Weiter wird darauf verweisen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Grundstücksflächen gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes eigenverantwortlich von den privaten Grundstücksbesitzern zu lösen ist und die Entwässerung des öffentlichen Erschließungssystems als ausreichend beurteilt werden kann.

Grundsätzlich bleibt noch ergänzend festzuhalten, dass begleitend zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auch die Behörden und Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten wurden. Daraus resultierend kann ausgesagt werden, dass seitens der Behörden und Fachstellen wie zum Beispiel auch dem Landratsamt Kelheim oder dem Wasserwirtschaftsamt Landshut keinerlei Bedenken vorgebracht wurden. Demnach ergeht die Auffassung der Stadt Kelheim, dass vorliegende Bauleitplanung plausibel ausgearbeitet und demnach nichts weiter zu veranlassen ist.

Die Bürgerin/der Bürger erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

TOP 9.4	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme Bürger 3
Beschluss-Nr. 87	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 7 Dagegen: 1	

Sachverhalt:

Per E-Mail vom 13.02.2025 wurde von einer Bürgerin/einem Bürger zur Bauleitplanung BBP/GOP Nr. 4 Kelheimwinzer- Überarbeitung Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr xxx,
sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer-Überarbeitung Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 18.11.2024“ konnte ich den Entwurf bei der Stadt Kelheim am 16.01.2025 einsehen.

Gegen diesen Entwurf lege ich Widerspruch ein.

Begründung:

1. Unter dem Deckmantel der Nachverdichtung scheinen bestimmte Parzellen in der Anzahl der geplanten zulässigen Wohneinheiten nicht gleichberechtigt zu den übrigen im Baugebiet behandelt zu werden.
Die durchschnittliche Parzellengröße im behandelten Baugebiet beträgt 600- 700 qm. Für eben diese Parzellengröße werden durchgängig drei Wohneinheiten veranschlagt. Da erscheint es verwunderlich, dass für Parzelle 228 in Verbindung mit Parzelle 229 insgesamt 14 Wohneinheiten zulässig werden sollen. Parzelle 228 hat geschätzt 630 qm, Parzelle 229 hat geschätzt 950 qm. Demzufolge erscheint es nur rechtens, diesen Parzellen wie den anderen im Baugebiet 3 bzw. ca. 5 Wohneinheiten zuzuweisen. Zum Vergleich: Parzelle 222 hat m.W. über 1000 qm – und ist mit drei Wohneinheiten eingezeichnet. Sollten die 14 Wohneinheiten für die Parzellen 228/229 gebilligt werden, drängt sich unweigerlich der Verdacht auf, dass hier mit zweierlei Maß gemessen wird. Auch bei Nachverdichtung sollte im demokratischen Prozess der Grundsatz „Gleiches Recht für alle“ gelten.
2. Im bestehenden Bebauungsplan Kelheimwinzer wurde die Gebäudewandhöhe von zuvor gültigen 6,50 m bereits auf 7,50 m angehoben. Die jetzt zusätzlich geplante Anhebung der Wandhöhe auf 8,00 m benachteiligt m.E. Nachbarparzellen mit Bestandsbauten: In Verbindung mit der im gültigen Bebauungsplan jetzt zulässigen Dachneigung von bis zu 42 Grad ergeben sich ganz sicher NICHT an der vorhandenen Struktur und ordnen sich dieser im Besonderen auch NICHT unter, wie es im Entwurf schöngeredet wird.
Die Begründung der Stadt Kelheim, mit den neu angedachten 8,00 m Wandhöhe sollen neue Gebäude nicht gegenüber Bestandsbauten mit erhöhten Kellern benachteiligt werden, klingt wie blanker Hohn. Vielmehr habe ich den Eindruck, es sollen mit Gewalt Vollgeschosse im Dachgeschoss ermöglicht und somit maximale Mieteinnahmen ermöglicht werden. Es kann jedoch auch mit satten 7,50 m Wandhöhe werter Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen und somit der Nachverdichtung Genüge getan werden.

Ich bitte Sie, meinen Widerspruch an die zuständigen Stellen bei der Stadt Kelheim weiterzuleiten. Ebenso bitte ich Sie um kurze Bestätigung, dass meine E-Mail Sie erreicht hat. Vielen Dank

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Bürgerin/der Bürger legt mit dem Schreiben Widerspruch gegen vorliegende Bauleitplanung ein. Dabei verweist die Bürgerin/der Bürger darauf, dass unter dem Deckmantel der Nachverdichtung bestimmte Parzellen in der Anzahl der geplanten zulässigen Wohneinheiten nicht gleichberechtigt zu den übrigen im Baugebiet behandelt zu werden. Dabei wird als entscheidender Parameter einzig die Parzellengröße aufgeführt. Diese Argumentation kann seitens der Stadt Kelheim nicht abschließend nachvollzogen werden. Die Stadt Kelheim möchte daher aufzeigen, warum die entsprechend gewählte Anzahl an Wohneinheiten je Parzelle durchaus als gerechtfertigt angesehen werden kann. Unter Ziffer 4 Hinweise zur Planung der Begründung wird unter dem Unterpunkt

Städtebauliche Strukturierung aufgeführt, dass innerhalb des Geltungsbereiches Zonen definiert wurden, innerhalb welcher städtebaulich sinnvoll eine Nachverdichtung ab vier Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden. Die Zonen wurden neben der zugrunde liegenden Gebietskategorie (Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet) und den entsprechenden Grundstücksgrößen auch in Anlehnung und angrenzend an bereits bestehende Wohnanlagen bzw. Mehrfamilienhäuser definiert. Durch diese Inselbildung soll eine städtebaulich ungewollte und unkontrollierte bzw. willkürliche Durchmischung und Entfremdung des ja grundsätzlich bereits fast vollständig bebauten Siedlungsgebietes bestehend aus vielen Doppel- und Einfamilienhäusern vermieden werden. Die Entscheidungsfindung und Zonierung obliegt einem durchaus umfangreichen Abstimmungsprozess im Vorfeld der Auslegung. Weiter wird darauf verwiesen, dass unabhängig der nun definierten Höchstanzahl möglicher Wohnung je Wohngebäude zudem die gesetzlichen Abstandsflächen geltend sind. Die Stadt Kelheim geht daher davon aus, dass unter Berücksichtigung der genannten Parameter im bestehenden Siedlungsgebiet die vorliegende angedachte Baustruktur als städtebaulich verträglich erachtet werden kann und vor Ort eine durchaus angemessene Nachverdichtung Berücksichtigung findet.

Im Weiteren bezieht sich die Bürgerin/der Bürger in der vorliegenden Stellungnahme auf die festgesetzte Wandhöhe von 8,00 m und führt auf, dass der Eindruck entsteht, dass dadurch Vollgeschosse im Dachgeschoss ermöglicht und somit maximale Mieteinnahmen ermöglicht werden. Die Bürgerin/der Bürger vertritt die Ansicht, dass jedoch auch mit 7,50 m Wandhöhe weiterer Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen werden kann. Die Aussagen ergeben bei der Stadt Kelheim zur Kenntnis, es muss aber ausgesagt werden, dass im Vorfeld der Auslegung die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses vor Ort für jedes der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Grundstücke erfasst wurde und mit den bisher angesetzten 7,50 m bereits die Bestandssituation nicht abgedeckt war, da viele Wohngebäude über eine Treppe zur Haustüre bzw. zum Erdgeschoss hin erschlossen sind. Mit der Erhöhung der Wandhöhe soll mitunter auch ein Bauen im Bestand, auch hier im Sinne der Nachhaltigkeit, ermöglicht bzw. vereinfacht werden. Weiter bleibt zu sagen, dass die Argumentation die Anzahl der Vollgeschosse betreffend nicht abschließend nachvollzogen werden kann. Wie die Bürgerin/ der Bürger ja selbst richtig aussagt wird die Anzahl der Vollgeschosse ergänzend zur Wandhöhe definiert.

Grundsätzlich bleibt noch ergänzend festzuhalten, dass begleitend zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auch die Behörden und Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten wurden. Daraus resultierend kann ausgesagt werden, dass seitens der Behörden und Fachstellen wie zum Beispiel auch dem Landratsamt Kelheim oder dem Wasserwirtschaftsamt Landshut keinerlei Bedenken vorgebracht wurden. Demnach ergeht die Auffassung der Stadt Kelheim, dass vorliegende Bauleitplanung plausibel ausgearbeitet und demnach nichts weiter zu veranlassen ist.

Die Bürgerin/der Bürger erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 9.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Bürger 4**

Beschluss-Nr. 88

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Per E-Mail vom 18.02.2025 wurde von einem Bürger zur Bauleitplanung BBP/GOP Nr. 4 Kelheimwinzer- Überarbeitung Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Frau xxx,
Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Widerspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 3“ in der Fassung vom 18.11.2024.

Begründung:

1. Ungleichbehandlung von Parzellen bei der Nachverdichtung

Die durchschnittliche Parzellengröße im betroffenen Baugebiet beträgt 600 – 700 qm, für die durchgängig drei Wohneinheiten vorgesehen sind.

Umso unverständlicher ist es, dass für die Parzellen 228 (ca. 630 qm) und 229 (ca. 950 qm) zusammen insgesamt 14 Wohneinheiten zugelassen werden sollen. Zum Vergleich: Die Parzelle 242 mit über 704 qm ist lediglich mit drei Wohneinheiten ausgewiesen.

Diese deutliche Abweichung wirft Fragen nach einer sachlichen und gerechten Planung auf. Eine solche Ungleichbehandlung führt zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen für die übrigen Grundstückseigentümer. Eine faire Nachverdichtung muss sich an einheitlichen Maßstäben orientieren – „Gleiches Rech für alle“ sollte hierbei oberste Priorität haben, nicht willkürliche Bevorzugungen einzelner Grundstücke.

Sollte die Genehmigung von 14 Wohneinheiten für die Parzellen 228/229 bestehen bleiben, fordere ich für die Parzelle 242 eine Anhebung auf 6-7 Wohneinheiten, um eine gerechte Behandlung sicherzustellen.

2. Erhöhung der Wandhöhe und deren Auswirkungen auf Nachbargrundstücke

Bereits im aktuellen Bebauungsplan wurde die maximal zulässige Wandhöhe von 6,50 m auf 7,50 m angehoben. Die nun geplante Erhöhung auf 8,00 m würde bestehende Nachbargrundstücke erheblich benachteiligen.:

- In Kombination mit der zulässigen Dachneigung von bis zu 42 Grad entstehen Gebäudehöhen, die zu einer massiven Verschattung angrenzender Grundstücke führen.
- Die Begründung der Stadt Kelheim, die Erhöhung diene der Vermeidung von Nachteilen für Neubauten mit erhöhten Kellern, erscheint wenig überzeugend. Vielmehr entsteht der Eindruck, dass hier gezielt Vollgeschosse im Dachgeschoss ermöglicht werden sollen – mit dem Ziel maximaler Mietflächengenerierung.
- Eine Wandhöhe von 7,50 m reicht aus, um hochwertigen Wohnraum im Dachgeschoss zu schaffen und gleichzeitig eine maßvolle Nachverdichtung zu gewährleisten.

Ich bitte sie, meinen Widerspruch zu berücksichtigen, und um eine kurze Bestätigung des Erhalts meiner E-Mail. Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Bürgerin/der Bürger legt mit dem Schreiben Widerspruch gegen vorliegende Bauleitplanung ein. Dabei verweist die Bürgerin/der Bürger darauf, dass eine Ungleichbehandlung von Parzellen bei der Nachverdichtung vorliegt und nennt zudem die Erhöhung der Wandhöhe und deren Auswirkungen auf Nachbargrundstücke. Die beiden Punkte werden nachfolgend analog der vorgebrachten Stellungnahme gewürdigt.

Ungleichbehandlung von Parzellen bei der Nachverdichtung

Unter Auflistung und Gegenüberstellung der durchschnittlichen Parzellengrößen im betroffenen Baugebiet mit den zulässigen Wohnungen führt die Bürgerin/ der Bürger auf, dass es nicht verständlich ist, dass für die Parzellen 228/229 zusammen insgesamt 14 Wohneinheiten und im Vergleich die Parzelle 242 lediglich drei Wohneinheiten ausgewiesen werden sollen. Die Bürgerin/ der Bürger sagt aus, dass diese deutliche Abweichung Fragen nach einer sachlichen und gerechten Planung aufwirft und eine solche Ungleichbehandlung zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen für die übrigen Grundstückseigentümer führt. Eine faire Nachverdichtung muss sich gemäß der Bürgerin/ des Bürgers an einheitlichen Maßstäben orientieren und fordert für die Parzelle 242 eine Anhebung auf 6-7 Wohneinheiten, sollte die Genehmigung von 14 Wohneinheiten für die Parzellen 228/229 bestehen bleiben, um eine gerechte Behandlung sicherzustellen. Die Stadt Kelheim möchte daher aufzeigen, warum die entsprechend gewählte Anzahl an Wohneinheiten je Parzelle durchaus als gerechtfertigt angesehen werden kann. Unter Ziffer 4 Hinweise zur Planung der Begründung wird unter dem Unterpunkt Städtebauliche Strukturierung aufgeführt, dass innerhalb des Geltungsbereiches Zonen definiert wurden, innerhalb welcher städtebaulich sinnvoll eine Nachverdichtung ab vier Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden. Die Zonen wurden neben der zugrunde liegenden Gebietskategorie (Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet) und den entsprechenden Grundstücksgrößen auch in Anlehnung und angrenzend an bereits bestehende Wohnanlagen bzw. Mehrfamilienhäuser definiert. Durch diese Inselbildung soll eine städtebaulich ungewollte und unkontrollierte bzw. willkürliche Durchmischung und Entfremdung des ja grundsätzlich bereits fast vollständig bebauten Siedlungsgebietes bestehend aus vielen Doppel- und Einfamilienhäusern vermieden werden. Die Entscheidungsfindung und Zonierung obliegt einem durchaus umfangreichen Abstimmungsprozess im Vorfeld der Auslegung. Weiter wird darauf verwiesen, dass unabhängig der nun

definierten Höchstanzahl möglicher Wohnung je Wohngebäude zudem die gesetzlichen Abstandsflächen geltend sind. Die Stadt Kelheim geht daher davon aus, dass unter Berücksichtigung der genannten Parameter im bestehenden Siedlungsgebiet die vorliegende angedachte Baustruktur als städtebaulich verträglich erachtet werden kann und vor Ort eine durchaus angemessene Nachverdichtung Berücksichtigung findet.

Erhöhung der Wandhöhe und deren Auswirkungen auf Nachbargrundstücke

Im Weiteren bezieht sich die Bürgerin/der Bürger in der vorliegenden Stellungnahme auf die festgesetzte Wandhöhe von 8,00 m und führt auf, dass der Eindruck entsteht, dass dadurch Vollgeschosse im Dachgeschoss ermöglicht und somit maximale Mieteinnahmen ermöglicht werden. Die Bürgerin/der Bürger vertritt die Ansicht, dass jedoch auch mit 7,50 m Wandhöhe werter Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen werden kann. Die Aussagen ergehen bei der Stadt Kelheim zur Kenntnis, es muss aber ausgesagt werden, dass im Vorfeld der Auslegung die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses vor Ort für jedes der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Grundstücke erfasst wurde und mit den bisher angesetzten 7,50 m bereits die Bestandssituation nicht abgedeckt war, da viele Wohngebäude über eine Treppe zur Haustüre bzw. zum Erdgeschoss hin erschlossen sind. Mit der Erhöhung der Wandhöhe soll mitunter auch ein Bauen im Bestand, auch hier im Sinne der Nachhaltigkeit, ermöglicht bzw. vereinfacht werden. Weiter bleibt zu sagen, dass die Argumentation die Anzahl der Vollgeschosse betreffend nicht abschließend nachvollzogen werden kann. Wie die Bürgerin/ der Bürger ja selbst richtig aussagt wird die Anzahl der Vollgeschosse ergänzend zur Wandhöhe definiert.

Grundsätzlich bleibt noch ergänzend festzuhalten, dass begleitend zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auch die Behörden und Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten wurden. Daraus resultierend kann ausgesagt werden, dass seitens der Behörden und Fachstellen wie zum Beispiel auch dem Landratsamt Kelheim oder dem Wasserwirtschaftsamt Landshut keinerlei Bedenken vorgebracht wurden. Demnach ergeht die Auffassung der Stadt Kelheim, dass vorliegende Bauleitplanung plausibel ausgearbeitet und demnach nichts weiter zu veranlassen ist.

Die Bürgerin/der Bürger erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

**TOP 9.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Beschluss-Nr. 89

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Per Brief vom 18.02.2025 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Bauleitplanung BBP/GOP Nr. 4 Kelheimwinzer- Überarbeitung Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

D-2-7037-0138 „Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: <https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc.denkmal.cgi>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bestattungsplätze können eine größere flächenhafte Ausdehnung erreichen als nach Quellenstudium bekannt und sich auch in die derzeit überplanten Flächen fortsetzen. Regelmäßig sind im Umfeld von Bestattungsplätzen zeitgleiche Bestattungsplätze zu vermuten. Wegen der Siedlungsgunst des Planungsgebietes und der bekannten Bodendenkmäler in vergleichbarer topografischer Ausrichtung in der weiteren Umgebung (D-2-7037-0144, D-2-7037-0198) sind in den bislang nicht tiefgreifend gestörten Bereichen des Planungsgebietes weiterhin Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen/bodendenkmalpflege/kommunale Bauleitplanung/2018 broschuere kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen/bodendenkmalpflege/kommunale%20Bauleitplanung/2018%20broschuere%20kommunale-bauleitplanung.pdf)) und aufgaben

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d.h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter <https://www.blfd.bayern.de/mam/information> und service/fachanwender/dokuvorgaben april 2020.pdf.
- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z.B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit Freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt, dass sich ein Bodendenkmal innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung“, Deckblatt Nr. 03 befindet. Dieses ist in der Plandarstellung bzw. durch eine Festsetzung durch Planzeichen bereits im Entwurf gekennzeichnet. In den Hinweisen durch Text wird aufgeführt, dass in allen nichtangesprochenen Punkten die Hinweise durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung“ Gültigkeit behalten. In genanntem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird unter Ziffer 4 Denkmalschutz der Hinweise durch Text bereits aufgeführt, dass für die Bereiche in denen sich Bodendenkmäler befinden, die Einholung einer Denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis dem Art. 7 DSchG erforderlich wird. Um jedoch der Bitte der Fachstelle nachzukommen werden mit einer Ziffer 4 Denkmalschutz die Hinweise durch Text des gegenständlichen Bauleitplans um den Passus:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

redaktionell ergänzt.

Die seitens der Fachstelle ergänzenden Hinweise ergehen zur Kenntnis.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

**TOP 9.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Umwelt**

Beschluss-Nr. 90

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Per Brief vom 21.02.2025 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Bauleitplanung BBP/GOP Nr. 4 Kelheimwinzer- Überarbeitung Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
mit E-Mail vom 09.01.2025 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 landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regiona-

len 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 Frau Susanne Bonitz (Referat 102; Landesaufnahme Geologie, Geogefahren; Tel. 09281 1800-4723).

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 Immissionschutzbehörde, poststelle@landkreis-kelheim.de).

Die Belange der Wasserwirtschafts und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut (poststelle@wwa-la.bayer.de) 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:

Aus den seitens der Fachstelle vorgebrachten Hinweisen ergeben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die Fachstelle äußert sich dazu, dass im Planungsgebiet keine konkreten Geogefahren bekannt sind der Untergrund allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen besteht. Die Hinweise durch Text werden daher mit Ziffer 11 Geogefahren durch nachfolgenden Passus:

„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 kann das Referat 102, Landesaufnahme Geologie, Geogefahren (Tel. 09281 1800-4723) konsultiert werden.“

redaktionell ergänzt.

In Bezug auf örtlich und regional zu vertretende Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes sowie auf Belange der Wasserwirtschaft verweist die Fachstelle auf das Landratsamt Kelheim sowie auf das Wasserwirtschaftsamt Landshut. Sämtlich genannte Fachstellen wurden im Zuge dieses Verfahrens beteiligt. Bei eingegangener Stellungnahme erfolgt eine eigene Würdigung. Demnach ist an der Stelle nichts weiter zu veranlassen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

TOP 9.8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH
Beschluss-Nr. 91	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 7 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Per Brief vom 09.01.2025 wurde von der Deutschen Telekom GmbH zur Bauleitplanung BBP/GOP Nr. 4 Kelheimwinzer- Überarbeitung Nr. 03 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 Straßennahmen 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 09.01.2025 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 Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

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

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

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 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 rechts-

zeitig, mindestens 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.

i.A.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd PTI 12
Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg

Wichtig:

Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen.

Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle formuliert in einem Standardschreiben einige allgemeine Hinweise. Grundsätzlich bleibt aber festzuhalten, dass es sich bei vorliegender Bauleitplanung fast ausschließlich um bestehende Siedlungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches handelt, in welcher lediglich einzelne Parzellen unbebaut sind oder ggf. einzelne Parzellen entsprechend nachverdichtet werden. Im Weiteren wird auf die allgemeinen Hinweise zur Telekommunikation auf die Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.4 Kelheimwinzer – Überarbeitung verwiesen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

**TOP 9.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern - Oberpfalz**

Beschluss-Nr. 92

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Per Mail vom 12.02.2025 wurde von der Handwerkskammer Niederbayern - Oberpfalz Zur Bauleitplanung BBP/GOP Nr. 4 Kelheimwinzer- Überarbeitung Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o.g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Den angeführten Planungsanlass haben wir zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Planungen möchten wir mit darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand im Plangebiet gewerbliche Nutzungen, Betriebssitze/-adressen o.ä. befinden können.

Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit den Änderungen des Bebauungsplanes in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.

Die neuen Festsetzungen des dann geänderten Bebauungsplanes dürfen zu keinen Einschränkungen bei zulässigen Gewerbe-/Handwerksbetrieben führen.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Freundliche Grüße"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle weißt in ihrer Stellungnahme auf gewerbliche Nutzungen, Betriebssitze/-adressen o. ä. und die Schutzwürdigkeit von im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben hin.

Die Fachstelle bezieht sich in der Stellungnahme darauf, dass sich im Plangebiet gewerbliche Nutzungen, Betriebssitze/-adressen o.ä. befinden können und vorausgesetzt wird, dass dies entsprechend Berücksichtigung findet. Stadt Kelheim möchte an der Stelle auf den Bestandsschutz verweisen, welcher durch vorliegende Planung nicht in Frage gestellt und aufrechterhalten wird.

Hinsichtlich der Bitte der Fachstelle um die weitere Beteiligung am Verfahren, kann ausgesagt werden, dass es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt und da dies bereits die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB war keine weitere Fachstellenbeteiligung erfolgt. Die Fachstelle wird jedoch selbstverständlich über das Ergebnis informiert.

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz erhält einen Abdruck des Beschlusses

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

**TOP 9.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Vodafone Deutschland GmbH**

Beschluss-Nr. 93

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Per Mail vom 13.02.2025 wurde von der Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH zur Bauleitplanung BBP/GOP Nr. 4 Kelheimwinzer- Überarbeitung Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.01.2025.

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

Freundliche Grüße"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

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

Die Aussage, der Fachstelle, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und dass die Fachstelle hierzu eine Stellungnahme bei objekt-konkreten Bauvorhaben abgibt wird redaktionell in der Begründung unter Ziffer 6 Ergänzende Anmerkungen mit dem Unterpunkt Telekommunikation Vodafone Deutschland GmbH ergänzt.

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

**TOP 9.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut**

Beschluss-Nr. 94

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Per Mail vom 24.02.2025 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Bauleitplanung BBP/GOP Nr. 4 Kelheimwinzer- Überarbeitung Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Beteiligung zur 03. Deckblattänderung des Bebauungsplanes Nr.4 Kelheimwinzer-Überarbeitung der Stadt Kelheim.
Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Altlasten:

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung befindet sich innerhalb der Altlastenfläche 27300130. Die Auffüllungen verteilen sich (teils inhomogen) über die gesamte Katasterfläche im Zentrum mit höheren Mächtigkeiten mit bis zu 6 m und am Rand etwas geringer mit bis 2,5 m.

Eine Verschlechterung der Situation hinsichtlich des Pfades Boden – Grundwasser ist durch Änderung nicht zu erwarten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die geplante Verdichtung bei Beachtung folgender Punkte keine Einwände hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser:

- Organoleptisch auffälliger Bodenaushub ist nach abfallrechtlichen Vorgaben zu verwerten oder zu entsorgen.
- Weitere Maßnahmen nach Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz bzw. Bodenschutzgesetz bleiben durch die Bebauung unberührt und ausdrücklich vorbehalten.

- Grundwassernutzungen, insbesondere zur Gartenbewässerung, werden aufgrund möglicher Grundwasserbelastungen bzw. Sekundärkontaminationen nicht empfohlen.
- Gesammeltes Niederschlagswasser darf auf der Fläche nicht versickert werden.
- Mit der Untersuchung von 2002 konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sich Deponiegase in Kellerräumen sammeln, welche explosiv und/oder gesundheitsschädlich wären. Bei Neuerrichtungen ist deshalb von einer Unterkellerung abzusehen. Alternativ kann jede Bauparzelle entsprechend dem LfU-Merkblatt 3.8/1 auf die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch erneut untersucht werden, um eine Gefährdung auf den jeweiligen Standorten auszuschließen.

Wir empfehlen eine Beteiligung des Gesundheitsamtes für eine Einschätzung des Wirkungspfades Boden-Mensch.

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 sich die Altlastenfläche 27300130 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung“, Deckblatt Nr. 03 befindet und sagt ergänzend aus, dass bei Beachtung aufgelisteter Punkte zu Bodenaushub, Grundwassernutzung etc. keine Einwände der Fachstelle hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser bestehen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Altlastflächen als auch Altlastverdachtsflächen in der Plandarstellung bzw. durch eine Festsetzung durch Planzeichen bereits im Entwurf gekennzeichnet sind. In den Hinweisen durch Text wird aufgeführt, dass in allen nichtangesprochenen Punkten die Hinweise durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Gültigkeit behalten. In genanntem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird unter Ziffer 7 Altlasten der Hinweise durch Text bereits entsprechendes zum Thema aufgeführt. Um jedoch der Bitte der Fachstelle nachzukommen werden mit einer Ziffer 7 Altlasten die Hinweise durch Text des gegenständlichen Bauleitplans um den Passus:

„Organoleptisch auffälliger Bodenaushub ist nach abfallrechtlichen Vorgaben zu verwerten oder zu entsorgen.

Weitere Maßnahmen nach Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz bzw. Bodenschutzgesetz bleiben durch die Bebauung unberührt und ausdrücklich vorbehalten.

Grundwassernutzungen, insbesondere zur Gartenbewässerung, werden aufgrund möglicher Grundwasserbelastungen bzw. Sekundärkontaminationen nicht empfohlen.

Gesammeltes Niederschlagswasser darf auf der Fläche nicht versickert werden.

Mit der Untersuchung von 2002 konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sich Deponiegase in Kellerräumen sammeln, welche explosiv und/oder gesundheitsschädlich wären. Bei Neuerrichtungen ist deshalb von einer Unterkellerung abzusehen. Alternativ kann jede Bauparzelle entsprechend dem LfU-Merkblatt 3.8/1 auf die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch erneut untersucht werden, um eine Gefährdung auf den jeweiligen Standorten auszuschließen.“

redaktionell ergänzt.

Es wird bestätigt, dass das Landratsamt Kelheim nach § 4 Abs. 2 ebenfalls bereits beteiligt wurde. Seitens der Abteilung Gesundheitswesen bzw. zum Thema Wirkungspfad Boden-Mensch liegt keine Stellungnahme vor.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

**TOP 9.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Bauplanungsrecht**

Beschluss-Nr. 95

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Per Mail vom 05.02.2025 wurde vom Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht zur Bauleitplanung BBP/GOP Nr. 4 Kelheimwinzer- Überarbeitung Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine Bedenken.

Anmerkung für das weitere Verfahren:

- Bei den textlichen Festsetzungen Ziffer 5 sollte, wie im ursprünglichen Bebauungsplan zur Klarstellung ergänzt werden, dass es sich um zulässige Wohnungen je Wohngebäude (nicht pro Parzelle) handelt. Gleiches gilt für Ziffer drei der Begründung.
- Verfahrensvermerke erster Absatz: „... erfolgt gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Regelverfahren durchgeführt.“ Dies widerspricht sich. Es handelt sich offensichtlich um ein Verfahren nach § 13a BauGB, was auch in Ordnung ist, und nicht um das Regelverfahren (§ 8 BauGB). Dies sollte noch korrigiert werden.
- In der Präambel ist die Angabe „... in der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassung...“ keine korrekte Gesetzeszitation. Auch dies sollte noch ergänzt werden.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle äußert in Ihrer Stellungnahme, dass bezüglich der geplanten Deckblattänderung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Hinsichtlich der ergänzend aufgeführten Hinweise ergeht nachfolgende Würdigung:

- Zulässige Wohnungen je Wohngebäude:
Die Fachstelle verweist darauf, dass bei den textlichen Festsetzungen Ziffer 5, wie im ursprünglichen Bebauungsplan zur Klarstellung ergänzt werden sollte, dass es sich um zulässige Wohnungen je Wohngebäude (nicht pro Parzelle) handelt. Gleiches gilt für Ziffer drei der Begründung. Dies wird ebenso wie von der Fachstelle aufgeführt redaktionell nachgeführt. Ergänzend wird jedoch festgesetzt, dass je Grundstück ein Wohngebäude zulässig ist. Ausnahme bildet die Parzelle 228/229, hier sind zwei Wohngebäude zulässig, dies begründet sich dadurch, dass es sich ja auch um die Zusammenlegung zweier Grundstücke auf eine Parzelle handelt.
- Verfahrensablauf:
Die Fachstelle merkt an, dass es sich gemäß § 13 a BauGB um einen als Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und es ein Widerspruch ist, dass dieser im Regelverfahren durchgeführt wird. In diesem Fall ist es korrekt, da lediglich eine vorgezogene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt wird. Von dem her wird die entsprechende Formulierung nachgeführt. Die Stadt Kelheim verfolgt jedoch einige gleichlautende Verfahren (gemäß § 13 a BauGB), bei welchen dennoch vorsorglich zusätzlich eine vollumfassende Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden nach § 3 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird. Daher rührt der Vergleich mit dem Begriff „Regelverfahren“.
- Präambel:
Die Fachstelle bezieht sich auf die Präambel mit dem Hinweis, dass es sich bei der Angabe „... in der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassung...“ um keine korrekte Gesetzeszitation handelt und dies zu ergänzen sei. Aufgrund der landkreisübergreifenden Tätigkeiten hat das Büro KomPlan via einer Kommune im Einzugsgebiet des Landratsamtes Mühldorf am Inn die Anweisung erhalten, die Präambel zukünftig mit dem Passus „der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen“ entsprechend zu reduzieren, um damit auch die Fehlerquelle noch überholt zitierter Gesetzesangaben auszuschließen. Demnach war man der Auffassung, dass dies eigentlich eine sinnvolle Vorgehensweise darstellt und aus diesem Grund hätte man auch an der Stelle an der reduzierten Präambel festgehalten. Aber aufgrund einer zwischenzeitlich erfolgten internen Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim ergeht jedoch die Auffassung, dass der Aufforderung der Fachstelle nachgekommen wird, so dass die Präambel im Landkreis Kelheim vollumfassend auszuformulieren ist. Die Stadt Kelheim möchte demnach dem Wunsch der Fachstelle nachkommen, so wird zukünftig wieder der umfassende Präambeltext abgebildet.

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

**TOP 9.13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 96

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 6 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Per Mail vom 05.02.2025 wurde vom Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz zur Bauleitplanung BBP/GOP Nr. 4 Kelheimwinzer- Überarbeitung Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Stadt Kelheim plant die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Kelheimwinzer-Überarbeitung“ durch das 3. Deckblatt. Der Begründung ist zu entnehmen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans eine Nachverdichtung durch eine Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten, sowie durch eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe angestrebt werden soll. In allen nicht im Deckblatt geregelten Punkten soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer-Überarbeitung“ seine Gültigkeit behalten.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kelheimwinzer-Überarbeitung“ wurde am 09.11.2017 eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben. Es bestanden keine Einwände. Die für den Lärmschutz maßgeblichen Parzellen gegenüber dem Gewerbegebiet sind bereits bebaut.

Zu o.g. Bauleitplanung nimmt die Fachstelle Technischer Immissionsschutz wie folgt Stellung:

Eine Änderung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist aus immissionstechnischer Sicht unerheblich. Die geringfügige Änderung der Wandhöhe für den Bautyp A (II+D) im WA, sowie des Mischgebietes von 7,50 Meter auf 8,00 Meter ist aus immissionsschutztechnischer Sicht ebenfalls unerheblich.

Es bestehen keine Einwände gegen die vorliegenden Planungen.

Hinweis:

Aus der Planzeichnung kann für die Parzellen 177, 178, 179, 182, 183 und 184 kein eindeutiger Gebietscharakter entnommen werden. Die genannten Parzellen sind vom bestehenden Mischgebiet durch eine Teilnutzungsgrenze abgegrenzt, jedoch selbst nicht gekennzeichnet.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle führt in Ihrer Stellungnahme die Historie der Verfahrensbeteiligung, auch an dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.4 Kelheimwinzer – Überarbeitung oder an außerhalb des Geltungsbereiches zu liegen kommende Schnittstellen zur Behörde an.

Im Weiteren bezieht sich die Fachstelle konkret auf vorliegende Bauleitplanung und führt auf, dass eine Änderung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten aus immissionstechnischer Sicht unerheblich ist. Weiter wird die geringfügige Änderung der Wandhöhe für den Bautyp A (II+D) im WA, sowie des Mischgebietes von 7,50 Meter auf 8,00 Meter aus immissionsschutztechnischer Sicht ebenfalls als unerheblich beurteilt. Weiter wird ausgesagt, dass keine Einwände gegen die vorliegenden Planungen bestehen. Demnach ist an der Stelle nichts weiter zu veranlassen.

Die Fachstelle führt mit ergänzendem Hinweis auf, dass aus der Planzeichnung für die Parzellen 177, 178, 179, 182, 183 und 184 kein eindeutiger Gebietscharakter entnommen werden kann, da die genannten Parzellen vom bestehenden Mischgebiet durch eine Teilnutzungsgrenze (Spielplatz) abgegrenzt, jedoch selbst nicht gekennzeichnet sind. So wird auch im Bereich der genannten Parzellen das Planzeichen MI redaktionell ergänzend hinterlegt, so dass im Weiteren eine eindeutige Zuordnung ermöglicht wird.

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

**TOP 9.14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - kommunales Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 97

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Per Mail vom 05.02.2025 wurde vom Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal zur Bauleitplanung BBP/GOP Nr. 4 Kelheimwinzer- Überarbeitung Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Anhand der vorliegenden Planänderung sind keine Änderungen der Straßenführung und Wegbarkeiten sowie ggf. damit einhergehende etwaige negative Auswirkungen auf die Anfahrbarkeit der Grundstücke ersichtlich, weshalb wir hier schlussfolgernd von Einwendungen absehen.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle merkt an, dass aufgrund der vorliegenden Planänderung keine Änderungen der Straßenführung und Wegbarkeiten sowie ggf. damit einhergehende etwaige negative Auswirkungen auf die Anfahrbarkeit der Grundstücke ersichtlich sind, weshalb hier schlussfolgernd von Einwendungen abgesehen wird. Die Stadt Kelheim bestätigt, dass es sich bei vorliegendem Geltungsbereich um ein bereits im Bestand voll erschlossenes Siedlungsgebiet handelt und es nicht vorgesehen ist, die Straßenführung als solches zu ändern. Dennoch kann ergänzend aufgeführt werden, dass in den der Bauleitplanung nachgeordneten Verfahren/ Detailplanung im Bereich der Rebhuhnstraße mittels verkehrsrechtlicher Anordnung grundsätzlich ein Absolutes Halteverbot erwirkt wird, so dass der Durchgangsverkehr für sämtliche Verkehrsteilnehmer als auch Rettungsfahrzeuge oder die Müllabfuhr nicht durch parkende Autos eingeschränkt werden.

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

**TOP 9.15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Straßenverkehrsrecht**

Beschluss-Nr. 98

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Per Mail vom 05.02.2025 wurde vom Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht zur Bauleitplanung BBP/GOP Nr. 4 Kelheimwinzer- Überarbeitung Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Das betroffene Gebiet wird gem. den vorgelegten Unterlagen über kommunale Straßen erschlossen. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin die Stadt Kelheim, zuständig.

Die untere Straßenverkehrsbehörde ist hier nicht betroffen. Besondere Anregungen darüber hinaus und Einwände bestehen nicht.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle merkt an, dass die untere Straßenverkehrsbehörde hier nicht direkt betroffen ist und für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin die Stadt Kelheim, zuständig ist. Demnach ist an der Stelle nichts weiter zu veranlassen. Dies ist der Stadt Kelheim bewusst und die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften wird daher eng mit dem Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung in der Stadt Kelheim abgestimmt.

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

**TOP 9.16 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Bodenschutzrecht**

Beschluss-Nr. 99

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Per Mail vom 05.02.2025 wurde vom Landratsamt Kelheim – Abt. Bodenschutzrecht zur Bauleitplanung BBP/GOP Nr. 4 Kelheimwinzer- Überarbeitung Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, die Altlastenfläche KEH 4.5, Katasternummer 27300130 „Spechtstraße“, bekannt.

Bitte wenden Sie sich für eine Stellungnahme an die Regierung von Niederbayern, Herrn Ramsauer, E-Mail: johann.ramsauer@reg-nb.bayern.de, Telefon 0871-808 1824.“

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 sich die Altlastenfläche 27300130 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung“, Deckblatt Nr. 03 befindet und sagt aus, dass man sich für eine Stellungnahme an die Regierung von Niederbayern wenden soll. Grund-

sätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Altlastflächen als auch Altlastverdachtsflächen in der Plandarstellung bzw. durch eine Festsetzung durch Planzeichen bereits im Entwurf gekennzeichnet sind. In den Hinweisen durch Text wird aufgeführt, dass in allen nichtangesprochenen Punkten die Hinweise durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ Gültigkeit behalten. In genanntem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird unter Ziffer 7 Altlasten der Hinweise durch Text bereits entsprechendes zum Thema aufgeführt. Der Hinweis zur Beteiligung der Regierung von Niederbayern ergeht zur Kenntnis mit dem Hinweis, dass die Stadt Kelheim davon ausgeht, dass alle Belange des Thema Altlastfläche betreffend, auf Ebene Bauleitplan bereits ausreichend dokumentiert sind.

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

**TOP 9.17 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanung**

Beschluss-Nr. 100

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Per Mail vom 04.02.2025 wurde von der Regierung von Ndb. – Höhere Landesplanung zur Bauleitplanung BBP/GOP Nr. 4 Kelheimwinzer- Überarbeitung Nr. 03 folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung“ mit Deckblatt Nr. 3. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für mögliche Nachverdichtungen im Plangebiet 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:

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.

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 der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 „Kelheimwinzer-Überarbeitung“ mit Deckblatt Nr. 03 nicht entgegenstehen.

Die Fachstelle erhält selbstverständlich nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Endausfertigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowohl in Papier als auch in digitaler Form, mit Nachweis des Rechtskräftigkeitsdatums.

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Komplan

**TOP 9.18 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer- Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Satzungsbeschluss**

Beschluss-Nr. 101

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 6 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 08.04.2024 mit Beschluss Nr. 66 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer- Überarbeitung“ durch Deckblatt Nr. 03 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen und im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer- Überarbeitung“ mit Deckblatt Nr. 04 zu ändern am 16.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Kelheim hat eine vorgezogene und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 26.06.2024 durchgeführt

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer- Überarbeitung“ mit Deckblatt Nr. 04 mit Begründung in der Fassung vom 18.11.2024 wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 18.11.2024 mit Beschluss Nr. 203 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. 4 „Kelheimwinzer- Überarbeitung“, Deckblatt Nr. 03 mit Begründung erfolgte in der Zeit von 13.01.2025 bis einschließlich 24.02.2025. Mit Bekanntmachung vom 20.12.2024 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 09.01.2025 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 05.05.2025 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), 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 § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) 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) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 03“ nebst Begründung vom 05.05.2025 als

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 03“ gilt der vom Ingenieurbüro 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 05.05.2025.

§ 2

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer – Überarbeitung Deckblatt Nr. 03“ nebst Begründung in der Fassung vom 05.05.2025 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

TOP 10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerstutz" durch ein Deckblatt Nr. 04; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öff- entlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; b) Satzungsbeschluss
	Überschrift
	<u>Überschrift</u>

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

Beschluss:

TOP 10.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerstutz" durch ein Deckblatt Nr. 04; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Trä- ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
	Beschluss-Nr. 102
	<u>Kenntnisnahme:</u> Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerstutz“, Deckblatt Nr. 04 vom 08.04.2024 mit Begründung vom 08.04.2024 lag in der Zeit vom 19.11.2024 bis 30.12.2024 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. 36 „Am Pflegerstutz“, Deckblatt Nr. 04 vom 08.04.2024 mit Begründung vom 08.04.2024 wurde mit Bekanntmachung vom 08.11.2024 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. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 15.11.2024 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf 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. 2 BauGB:

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der 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 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. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerischer Bauernverband
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Deutsche Post
7. Deutsche Telekom Technik GmbH
8. Telefonica Germany
9. Handwerkskammer Niederbayern
10. Landesbund für Vogelschutz
11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
12. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserwirtschaftsamt
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht – staatlich
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
17. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
18. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
19. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
20. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Klimaschutz und Energiemanagement
21. Stadtwerke Kelheim
22. Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
23. Stadt Abensberg
24. Markt Bad Abbach
25. Gemeinde Hausen
26. Gemeinde Sinzing
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. Bayernwerk Netz GmbH
3. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
4. Industrie- und Handelskammer
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht – kommunal
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Bodenschutzrecht
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
10. Stadt Kelheim Fachbereich Klimaschutz Planen und Bauen
11. Stadt Kelheim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
12. Gemeinde Ihrlerstein
13. Gemeinde Saal

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
3. Wasserwirtschaftsamt Landshut

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit hat kein Bürger im Rathaus der Stadt Kelheim Planeinsicht genommen. Anregungen wurden von einem rechtlichen Vertreter eines Bürgers eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen/ Komplan

**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. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 103

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.12.2024 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

Zu o. g. Bauleitplanung nimmt die Fachstelle Technischer Immissionsschutz wie folgt Stellung:

Der Begründung ist unter Kapitel 11.2 zu entnehmen, dass die Nutzungserweiterung hauptsächlich das Gebäudeinnere betrifft:

„Auch mit zusätzlichen Emissionen aus dem Plangebiet auf angrenzende Bereiche mit schutzbedürftigen Nutzungen ist nicht zu rechnen, da die Nutzungserweiterung hauptsächlich das Gebäudeinnere betrifft.“

Schallemissionen

Aufgrund der räumlichen Orientierung der gastronomischen Außenbereiche, aber auch der Kfz-Stellplätze ist die Überplanung gegenüber dem maßgeblichen Immissionsort, der Obdachlosenunterkunft auf Fl.-Nr. 1014, meines Erachtens unkritisch. Die Wohncontainer befinden sich einerseits abgewandt zu den maßgeblichen Schallquellen, den gastronomischen Außenbereichen und den Kfz-Stellplätzen und werden zusätzlich noch von der bestehenden Bebauung auf Fl.-Nr. 1014 abgeschirmt.

Schallimmissionen

Das Ableiten einer Schutzbedürftigkeit ist auf Bebauungsplanebene noch nicht möglich, da die Schutzbedürftigkeit der einzelnen Räume noch nicht feststeht. Schutzbedürftige Räume nach A.1.4 des Anhanges der TA Lärm i. V. m. Nr. 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Beim Volksfestbetrieb können schädliche Umwelteinwirkungen durch eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte innerhalb des Geltungsbereiches von Deckblatt Nr. 04 nicht ausgeschlossen werden. Aber auch eine Nutzung der Tennisplätze kann am Gebäudeteil der B+Z Immo 1 GmbH zu unzulässigen Schallimmissionen führen. Eine erstmalige Errichtung von schutzbedürftigen Räumen an Fassadenabschnitten kann die umliegenden Nutzungen ggf. einschränken.

Bereits in der Planungsphase der Nutzungsänderung ist eine grundrissorientierte Planung anzustreben. Eine immissionsschutztechnische Prüfung kann erst im Bauantragsverfahren erfolgen, wenn die Schutzbedürftigkeit und die Orientierung der beantragten Räume feststehen. Die Forderung eines Schallgutachtens im Rahmen des Bauantragsverfahrens kann an dieser Stelle nicht ausgeschlossen werden.

Festlegung der Schutzbedürftigkeit

Die DIN 18005 Bbl 1:2023-07, aber auch die im späteren Bauantragsverfahren anzuwendende TA Lärm, die 18. BImSchV und die LAI-Freizeitlärmrichtlinie sehen keine konkreten Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte für Sondergebiete vor:

<i>Baugebiet</i>	<i>Verkehrslärm</i>		<i>Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm (...)</i>	
	<i>tags</i>	<i>nachts</i>	<i>tags</i>	<i>nachts</i>
<i>Sonstige Sondergebiete (SO) sowie Flächen für den Gemeinbedarf, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart</i>	<i>45-65 dB(A)</i>	<i>35-65 dB(A)</i>	<i>45-65 dB(A)</i>	<i>35-65 dB(A)</i>

(Auszug aus der DIN 18005 Bbl 1:2023-07 – Tabelle 1)

Nach den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm sind Sondergebiete im Einzelfall zu beurteilen:

„(...) und Sondergebiete (z. B. Wochenendhausgebiete, Campingplätze) sind im Einzelfall entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen“ (LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm – Stand: 24.02.2023; „6.1 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden“).

In den Hinweisen des Bebauungsplanes sollte die Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes bereits zweifelsfrei festgelegt werden. Aufgrund der o. g. Situation sollte im Abwägungsprozess ein möglichst hoher Immissionsrichtwert angestrebt werden.

Fazit

Es bestehen keine Einwände gegen die vorliegenden Planungen. Die gegebenen Hinweise sollten in der weiteren Planung berücksichtigt und zusätzlich dem Bauherrn weitergeleitet werden.

Im Kapitel 8.2 der Begründung „Nutzungskonzept“ wird abweichend zu den textlichen Festsetzungen ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO erwähnt. Dies sollte nochmals redaktionell geprüft 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 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.

Da Sonstige Sondergebiete im Einzelfall im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beurteilen sind, ist eine Festlegung der Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes in den Hinweisen des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Im Kapitel 8.2 der Begründung „Nutzungskonzept“ wird in den textlichen Festsetzungen das Sondergebiet nach § 11 BauNVO in § 10 BauNVO redaktionell angepasst.

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

**TOP 10.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am
Pflegerstutz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach §
4 Abs. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Naturschutz**

Beschluss-Nr. 104

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.12.2024 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Natur-
schutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pfleger-
stutz“ durch Deckblatt Nr. 04, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stel-
lung:

Belange des Naturschutzes

Die Baugrenze des Bebauungsplanes wird im Nordwesten erweitert. Als Kompensation
dafür wird auf dem Baugrundstück ein Streetballplatz entsiegelt und mehrere Bäume
gepflanzt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Beden-
ken.

Im weiteren Verfahren sollen folgende Punkte ergänzend berücksichtigt werden:

- Im Bereich des Streetballplatzes, welcher entsiegelt und begrünt werden soll, befin-
det sich als Eingrünung bereits eine naturnahe Hecke. Diese ist in den Bebauungs-
plan einzuzeichnen. Dahingehend sind die Bäume weiter innerhalb auf der zu entsie-
gelnden Fläche zu pflanzen.
- 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 ge-
nommen:

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

Aus Sicht der Stadt sowie nach zusätzlich getätigter Ortseinsicht durch das beauftragte Planungsbüro, handelt es sich entgegen der Auffassung der Fachstelle bei der Vegetation entlang der Einzäunung des Steetballplatzes, hauptsächlich um Wildaufwuchs mit vereinzelt älteren, stark auf den Stock gesetzten Gehölzen, die nur noch schwach austreiben. Nach eingehender Prüfung handelt es sich somit im Ergebnis auf dem ca. 1 m breiten Grünstreifen nicht um eine geschützte Hecke gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Eine Übernahme dieses Aufwuchses in den Bebauungsplan als zu erhaltende Gehölze wird daher nicht vorgenommen.

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

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen/ Komplan

**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. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut**

Beschluss-Nr. 105

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.12.2024 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerstutz“ durch Deckblatt Nr. 04, folgende Stellungnahme abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die erneute Beteiligung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Pflegerstutz“ der Stadt Kelheim.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Änderung.

Hinweise:

1. In der Plandarstellung ist die Grenze der Hochwassergefahrenfläche HQ 100 dargestellt. Es handelt sich hierbei jedoch um die Grenze der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem. Wir bitten Sie dies in den Unterlagen anzupassen.

2. Der überplante Bereich liegt größtenteils in einem wassersensiblen Bereich. Hier ist mit Grundwasserständen < 1 m unter GOK zu rechnen. Eine Sickerfähigkeit des Untergrundes zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers kann daher nicht pauschal als gegeben angesehen werden.

Wir empfehlen daher folgende Vorgehensweise bei den weiteren Planungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans:

- Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Baugrundgutachten).
- Erstellung eines Konzepts zur Niederschlagswasserentsorgung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens und dem Vorrang der dezentralen Versickerung. Ggf. ist die Ableitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer aufzuzeigen. Sofern Flächen außerhalb des Geltungsbereichs für die Niederschlagswasserentsorgung benötigt werden, ist deren Verfügbarkeit sicherzustellen.
- Frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns.
- Ggf. Anpassung der Festsetzungen bzw. Festsetzung der erforderlichen Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung (Versickerungsflächen und / oder Rückhalteflächen)

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 Bezeichnung HQ 100 wird im Bebauungsplan bei den Planzeichen in HQ extrem redaktionell angepasst.

Da keine zusätzlichen zu versickernden Flächen entstehen und es sich nur um eine Nutzungsänderung des Gebäudes handelt, sind keine Änderungen in Bezug auf die Niederschlagswasserentsorgung zu erwarten. Daher ist diesbezüglich auf Bebauungsplanebene nichts Weiteres zu veranlassen.

Im Ergebnis werden durch die vorliegende Planung Flächen entsiegelt und die Situation im Bezug auf die Entwässerung verbessert. Zudem handelt es sich um eine vollständig erschlossene und bebaute Fläche, die lediglich Änderungen in der Nutzung erfährt. Wesentliche Änderungen auf das bereits vorhandene Entwässerungskonzept sind daher nicht gegeben.

Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Wasserrecht, sowie das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**TOP 10.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am
Pflegerstutz" durch ein Deckblatt Nr. 04;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach §
4 Abs. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme RA Schlachter**

Beschluss-Nr. 106

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 6 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.01.2025 wurde von der Rechtsanwaltskanzlei Schlachter und Kollegen im Auftrag und Namens ihrer Mandantin, der GKM Gesellschaft für professionelles Kapitalmanagement AG, Römerbruchstraße 35-37, 93309 Kelheim zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerstutz“ durch Deckblatt Nr. 04, folgende Stellungnahme abgegeben:

Sehr geehrter Herr Schnell,
sehr geehrter Herr Pillmeier,

in der oben genannten Angelegenheit nehmen wir Bezug auf Ihre E-Mail vom 10.01.25 und danken für die gewährte Fristverlängerung. Namens und im Auftrag unserer Mandantin übermitteln wir hierzu nunmehr folgende

Stellungnahme:

1. Zunächst begrüßt unsere Mandantin ausdrücklich, soweit ihren Einwendungen gemäß Niederschrift zur 6. Sitzung des Bauausschusses vom 08.04.24 Rechnung getragen worden ist.
2. Weitere Einwendungen
Gleichwohl verbleibt gegen den nunmehr ausliegenden Bebauungsplan einzuwenden:
 - a) Wie auch in der Begründung näher aufgeführt, liegt der Bebauungsplan im Überschwemmungsgebiet der Altmühl. Dieses wurde (vgl. Ziff. 15.7) auch förmlich festgesetzt. Soweit es (Ziff. 4.5.3) gleichwohl nicht tangiert werden soll ausweislich der Begründung, erscheint dies wasserrechtlich unzulässig. Auch und gerade eine Obdachlosenunterkunft sollte aus unserer Sicht nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder auch einer Hochwassergefahrenfläche (die Begründung ist hier widersprüchlich) angesiedelt werden. Wie die weitere Begründung zeigt, wird hierdurch ja auch die Energieversorgung mehr als erschwert.
 - b) Nicht recht nachvollziehen lässt sich im Übrigen der Beschluss vom 08.04.24, soweit ihm zu folge auch eine gastronomische Nutzung mit maximal 800 qm Nutzfläche vorgesehen sein soll. Diese ist im nunmehr ausliegenden Entwurf aber nicht mehr ersichtlich.

c) Damit verbindet sich die Problematik, dass auch sonst die verschiedenen Nutzungen innerhalb des Plangebiets bzw. der bereits vorhandenen Gebäude nicht näher abgegrenzt sind. Es erscheint also nicht wirklich bestimmt, *wo* nun genau *was* zulässig sein soll.

3. Über das Ergebnis der weiteren Abwägungen und Ihre Beschlussfassung wollen Sie uns daher wieder unaufgefordert informieren. Für Ihre Mühewaltung danken wir.

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:

Weitere Einwendungen 2.a:

Der Aussage der Rechtsanwaltskanzlei bezüglich der Zuordnung des gegenständlichen Gebietes zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet entspricht nicht den gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben. Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Dies wird auch in der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt bestätigt. Relevant ist hier lediglich die Hochwassergefahrenfläche. Diese ist ebenfalls in der Planung nachrichtlich übernommen.

Da nur Nutzungsänderungen der Gebäude vorgesehen sind, haben diese keine Auswirkung auf die bestehende wasserrechtliche Situation. Da das Gelände bereits voll erschlossen ist, sind in Hinsicht der Energieversorgung keine Erschwernisse zu erwarten. Die Schaffung einer Obdachlosenunterkunft ist hier nicht vorgesehen und somit nicht relevant.

Weitere Einwendungen 2.b:

Durch die Korrektur der Nutzfläche des Bestandes von 4.900 m² auf 5.000 m² (siehe Beschluss vom 16.09.2024) wurde eine Neuaufteilung der Nutzflächengröße je Nutzungsart vorgenommen. In diesem Zuge wurde die Gastronomie von 800 m² auf 600 m² reduziert. Dies erfolgte im Einverständnis mit dem Eigentümer und Bauherrn.

Weitere Einwendungen 2.c:

Eine weitere Detailierung der Nutzungsflächen, bezogen auf die Verteilung der Nutzungsflächen innerhalb der Gebäude, ist auf Ebene der Bebauungsplanung nicht notwendig und auf dieser Planungsebene auch nicht möglich.

Ergebnis

Im Ergebnis sieht die Stadt Kelheim daher keine Veranlassung, die vorliegende Planung zu ändern. Aus diesem Grund wird an dem Vorhaben wie vorliegend uneingeschränkt festgehalten.

**TOP 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 Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach §
4 Abs. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Satzungsbeschluss**

Beschluss-Nr. 107

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 6 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 03.04.2023 mit Beschluss Nr. 94 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, durch Deckblatt Nr. 04 beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“ durch ein Deckblatt Nr. 04 zu ändern, am 28.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04, in der Fassung vom 19.09.2023 nebst Begründung und Anlagen sowie Umweltbericht, in der Fassung vom 19.09.2023, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 19.09.2023 mit Beschluss Nr. 118 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. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04, nebst Begründung und Anlagen sowie Umweltbericht, erfolgte in der Zeit von 28.11.2023 bis einschließlich 09.01.2024.

Mit Bekanntmachung vom 17.11.2023 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 15.11.2023 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls in der Zeit von 28.11.2023 bis einschließlich 09.01.2024 eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 08.04.2024 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 geringfügigen Überarbeitung des Entwurfes wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04, in der Fassung vom 08.04.2024 nebst Begründung und Anlagen sowie Umweltbericht, in der Fassung vom 08.04.2024, vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 08.04.2024 mit Beschluss Nr. 88 und 16.09.2024 mit Beschluss Nr. 179 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. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04, nebst Begründung und Anlagen sowie Umweltbericht, erfolgte in der Zeit von 19.11.2024 bis einschließlich 30.12.2024.

Mit Bekanntmachung vom 08.11.2024 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 15.11.2024 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 05.05.2025 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 im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 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-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), 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 §1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) 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, S. 1802) den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz Deckblatt Nr. 04“ nebst Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 05.05.2025 als

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz Deckblatt Nr. 04“, gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 08.04.2024.

§ 2

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz Deckblatt Nr. 04“, nebst Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 05.05.2025 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Verschiedenes -öffentlich:

Es 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 18:39 Uhr die 5. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Pillmeier
Protokollführung