

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 8. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 04.08.2025
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:43 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

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

Protokollführung

Pillmeier, Jürgen Verwaltungsangestellter

Verwaltung

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

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig Stadtrat

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Entschuldigt
Pletl jun., Josef	Stadtrat	Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Anschluss der Grundschule Nord; Ausschreibungsverfahren und weiteres Vorgehen	
	Planen und Bauen 3.1 Bautechnik	Kenntnisnahme
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 370 der Gemarkung Weltenburg (Pater-Josef-Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung Neubau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 15/2 der Gemarkung Kelheim (Matthias-Kraus-Gasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Tektur Neubau eines Wohnhauses mit zwei Stellplätzen, Verschiebung Lage des Gebäudes nach Nordosten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1515 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Befreiung von der Stellplatzpflicht zu einem laufenden Bauantragsverfahren	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 "Hofanger" durch ein Deckblatt Nr. 03; Geänderter Aufstellungs- und Billigungsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB;	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag eines Bürgers zum Gehweg zwischen Thaldorf und Unterwendling	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 8. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die 8. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Er informierte, dass die nicht mehr fristgemäß zugestellte geänderte Tagesordnung (3 Tage vorher) mit Einverständnis des Bauausschusses abgearbeitet werden kann. Einwände gegen die geänderte Tagesordnung wurden nicht erhoben.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Erster Bürgermeister Christian Schweiger lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 07.07.2025 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schäffer, Martin

TOP 1	Anschluss der Grundschule Nord; Ausschreibungsverfahren und weiteres Vorgehen
--------------	--

Beschluss-Nr. 155

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 19.09.2023 (Beschluss Nr. 223) beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

- Errichtung eines Kreisverkehrs am Kreuzungsbereich der Schäfflerstraße zur Bahnhofstraße (St 2230) mit Anbindung an das Schulgelände der Grundschule-Nord
- Errichtung zusätzlich erforderlicher Fußwegeverbindungen sowie Parkräume zum Ausbau sowie zur Umstrukturierung der öffentlichen Verkehrsflächen
- Erweiterung des Schulgeländes der Grundschule-Nord für einen erforderlichen Ausbau sowie Integration einer Ganztagsbetreuung,

- Neuordnung sowie planungsrechtliche Absicherung der städtischen Bauhofflächen,
- Schaffung von städtebaulich verträglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes,
- Aktualisierung sowie Neuausrichtung der gesamten textlichen und planerische Festsetzungen auf die aktuelle Planungssituation.

In der Bauausschusssitzung am 19.02.2024 wurde zudem einstimmig die Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Am 13.11.2023 wurde das IB Wutz auf Grundlage des positiven Bauausschussbeschlusses mit den Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-7 beauftragt. Bestandteil waren hierbei die Errichtung eines Kreisverkehrs an der Einmündung Schäfflerstraße/St 2233, die Zufahrtsstraße und Wendeanlage GS Nord, sowie die Parkplatzanlage an der GS Nord.

In der Sitzung des Stadtrates am 27.05.2024 wurden die Tief- und Straßenbauarbeiten zur Errichtung eines Kreisverkehrs an der Einmündung Schäfflerstraße/St 2233 einstimmig an die Firma Fahrner vergeben. Die Ausführung erfolgte zwischen September 2024 und dem Abnahmeterrmin am 06.05.2025.

Im Vorgriff zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ soll nun die Anbindung zwischen dem Kreisverkehr Schäfflerstraße/St 2230 und dem Schulgelände der Grundschule Nord komplettiert werden auch der dazugehörige Parkplatz soll in diesem Verfahren mit ausgeschrieben werden.

Im Haushaltsplan 2025 sind unter der Haushaltsstelle 1.6300.9500 folgende Mittel eingestellt und genehmigt: 870.000 € für die Anbindung des Kreisverkehrs Schäfflerstraße an die Grundschule Nord, sowie 250.000 € für die Errichtung des Parkplatzes an der GS Nord.

Die Maßnahme wird sich über den Jahreswechsel 2025/2026 erstrecken, sodass auch im Haushalt 2026 Mittel für den Abschluss der oben beschriebenen Arbeiten einzuplanen sind. Dies wurde bereits im Finanzplan berücksichtigt.

Das mit der Planung beauftragte IB Wutz, vertreten durch Herrn Christoph Wutz stellt mit der in der Sitzung gezeigten Präsentation die geplante Maßnahme, sowie deren Bauablauf vor.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt von der Ausführung des Ingenieurbüros Wutz und der Ausführung der Verwaltung Kenntnis.

Anlagen:

- Intern- Präsentation IB Wutz

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 370 der Gemarkung Weltenburg (Pater-Josef-Straße)

Beschluss-Nr. 156

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 370 der Gemarkung Weltenburg (Pater-Josef-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 „Kühtrift“, Deckblatt Nr. 01 vom 19.07.2024 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

- **Wandhöhe**
It. BBP ist eine Wandhöhe von 3,00 m festgesetzt, geplant ist eine max. Wandhöhe von 3,38 m
- **Baugrenze**
Die Baugrenze wird um ca. 11,80 m² überschritten

Durch die beantragten Befreiungen werden keine Grundzüge des Bebauungsplanes berührt, sodass die Erteilung der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von der Stadt Kelheim befürwortet werden kann.

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

Für das beantragte Bauvorhaben sind gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim keine Stellplätze nachzuweisen.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim teilweise 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 nicht eingezäunt zu erstellen.

Das anfallenden Oberflächenwasser darf 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.

Für das beantragte Bauvorhaben sind gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim keine Stellplätze nachzuweisen.

Das bestehende Wohngebäude hat bereits eine Hausnummer.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl.Nr. 84/4 und Fl.Nr. 326/2 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße und Feldweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung Neubau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 15/2 der Gemarkung Kelheim (Matthias-Kraus-Gasse)
--------------	--

Beschluss-Nr. 157

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 15/2 der Gemarkung Kelheim (Matthias-Kraus-Gasse) 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 BauN-VO, und zwar einem Besonderen Wohngebiet (WB) nach § 4a 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 Besonderen Wohngebiet (WB nach § 4a BauNVO) zulässig.

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

Die Terrassenüberdachung ist aufgrund ihrer Größe (Fläche > 30 m²) nicht mehr verfahrensfrei nach Art. 57 Bayerische Bauordnung, sondern baugenehmigungspflichtig.

Die zu errichtende Terrassenüberdachung 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).

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

Für das geplante Bauvorhaben sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich.

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht, 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. § 4a BauNVO in einem Besonderen Wohngebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die zu errichtende Terrassenüberdachung 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).

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Für das geplante Bauvorhaben sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Tektur Neubau eines Wohnhauses mit zwei Stellplätzen, Verschiebung Lage des Gebäudes nach Nordosten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1515 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachstraße)

Beschluss-Nr. 158

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung Tektur Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen, Verschiebung Lage des Gebäudes nach Nordosten mit Abstandsflächen- und Abstandsübernahme durch Fl.Nr. 1514 und 1515/2 auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1515 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Dem ursprünglichen Bauantrag wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 29.07.2024 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Im Oktober 2024 wurde dann dem Bauantrag vom Landratsamt Kelheim die Baugenehmigung erteilt.

Inhalt der vorgelegten Tekturplanung ist die lagemäßige Verschiebung des Wohnhauses auf dem Baugrundstück in nordöstliche Richtung.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauN-VO, und zwar einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

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

Für den Tekturbauantrag sind keine zusätzlichen Stellplätze zum ursprünglichen Bauantrag nachzuweisen.

Das Baugrundstück befindet sich im inneren Bereich der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Brunnen VIII der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG. Aus diesem Grund ist die Fachstelle Wasserrecht des Landratsamtes Kelheim und das Wasserwirtschaftsamt Landshut am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

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

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO in einem Mischgebiet (MI) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Kosten für die Erschließung des Baugrundstückes sind vom Bauherrn zu tragen. Die Details der Erschließung des Baugrundstückes sowie die Kostentragung sind vom Bauherrn vor Baubeginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzuklären.

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

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

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1299, 189/1 und 1516 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachstraße, Hopfenbach) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Plantsch, Benjamin

TOP 5	Antrag auf Befreiung von der Stellplatzpflicht zu einem laufenden Bauantragsverfahren
Beschluss-Nr. 159	
<u>Entscheidungsergebnis:</u>	
Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Erweiterung bestehender Büroflächen auf der östlichen Gebäudeseite auf dem Grundstück Fl.-Nr. 935/23 der Gemarkung Kelheim. Hierzu hat der Bauausschuss mit Beschluss Nr. 113 vom 02.06.2025 das gemeindliche Einvernehmen erteilt und auf die Regelungen der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) hingewiesen. Die für das Vorhaben erforderlichen vier Parkplätze sind nach Angabe des Bauherrn im Bauantrag auf einem nahegelegenen Grundstück bereits vorhanden und werden hier nicht als Stellplatznachweis benötigt. Da dieses Grundstück nicht im Eigentum des Antragstellers steht, ist zum Nachweis der Stellplatzpflicht eine entsprechende rechtliche Sicherung notwendig. Das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde hat den Antragsteller hierüber entsprechend informiert.

Mit Schreiben vom 02.07.2025 wird vom Bauherrn die Ablösung von der Stellplatzpflicht gemäß § 3 Nr. 1.3 und Nr. 2 i. V. m. § 4 der GaStS beantragt. Als Begründung wird aufgeführt, dass es „rechtliche und wirtschaftliche Hürden“ gäbe; die rechtliche Sicherung sei zeitintensiv und kostenaufwändig. Zudem müssten bestehende (Miet-)Verträge unter den beteiligten Grundstückseigentümern und (Ver-)Mieter neu verhandelt werden; neue Stellplätze würden nicht geschaffen, lediglich bestehende „anderweitig deklariert“.

Die aktuell gültige Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim lässt grundsätzlich eine Ablösung von der Stellplatzpflicht mittels Ablösungsvertrag zu.

Auszug GaStS:

§3 Herstellung und Ablösung

1. Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

1.1 Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück

1.2 Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder

1.3 Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).

2. Die Höhe der Ablösebeiträge bemisst sich für die

	Beherbergung, Wohnen, Büro u. Verwaltung	Sonstiges
Zone 1 Innenstadt	7.000,- €	2.000,- €
Zone 2 restl. Stadtgebiet und Ortsteile	5.000,- €	5.000,- €

3. Die Zoneneinteilung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan, der als Anlage 2 Bestandteil der Satzung ist.

§4 Ablösebetrag

Nach Art. 47 BayBO herzustellende Garagen und Stellplätze können nach Maßgabe des Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO bei Vorhaben in der Zone 1 mit 7.000,- bzw. 2.000,- € und in der Zone 2 mit 5.000,- bzw. 5.000,- € abgelöst werden. Der jeweilige Ablösebetrag wird durch Multiplikation des vorstehenden Ablösebetrages mit der nach § 2 ermittelten Stellplatzzahl errechnet.

Im vorliegenden Fall müsste der Antragsteller nach Satzung 20.000 Euro Ablösung leisten (4 x 5.000 Euro).

Der Fachbereich Planen und Bauen weist darauf hin, dass in vergleichbaren Fällen bisher keine Ablösemöglichkeit im Bereich der Zone 2 eingeräumt wurde.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim stimmt dem Antrag auf Ablösung der Stellplatzpflicht für vier notwendige Stellplätze zur beantragten Erweiterung von Büroflächen zu.

(positiver Beschlussvorschlag; bei Ablehnung negative Abstimmung erforderlich)

TOP 6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 "Hofanger" durch ein Deckblatt Nr. 03; Geänderter Aufstellungs- und Billigungsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB;
	Beschluss-Nr. 160
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

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

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

Die Änderung des Bebauungsplanes sollte im Rahmen des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim am 09.12.2024 gefasst.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes stellte sich heraus, dass aufgrund der bestehenden Gegebenheiten und der Planungsinteressen des Vorhabenträgers es erforderlich ist, vom beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in ein Regelverfahren nach § 2 BauGB zu wechseln.

Dieser Verfahrenswechsel wird auf Grundlage dieses geänderten Aufstellungsbeschlusses durchgeführt.

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

Durch die Änderung der Bauleitplanung sollen folgende planerischen Vorgaben und Ziele erreicht werden:

Durch die Änderung der Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Betriebserweiterung der Schneider Weisse, G. Schneider & Sohn GmbH, unter der Berücksichtigung und Beachtung der besonderen Belange des Städtebaus und des Denkmalschutzes aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebietes gelegt werden. Im

Einzelnen betrifft dies vor allem verschiedene Bestandsfestsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bezüglich z. B. der Baugrenzen, der Bauhöhe sowie der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften, sowie die städtebauliche und denkmalrechtliche Einbindung der weiteren Planung unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen, die das historische Stadtbild von Kelheim erfordert. Aufgrund der bestehenden Bestandslage und die Nähe zu Altstadt ist die Lärmsituation im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu überprüfen. Weiterhin sind die Thematiken Denkmalschutz und Naturschutz aufgrund der Lage des zu überplanenden Bereiches im Rahmen des Verfahrens abzuarbeiten.

Der Änderungsbereich der Bebauungsplanänderung bezieht sich auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 „Hofanger“, der aus den Grundstücken Fl.Nr. 304 Teilfläche und Fl.Nr. 306 Teilfläche der Gemarkung Kelheim besteht. Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie im Bestandsbebauungsplan unverändert, als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO bestehen.

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Parallel zur Änderung ist in diesem Zusammenhang die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB zu veranlassen. Hierbei werden die Schutzgüter des Naturschutzes geprüft und mit der neuen Planung gegenübergestellt. Im Ergebnis ist hierbei sicherzustellen, dass in der Summe keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange hervorgerufen werden.

Der Überarbeitungs- und Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

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

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

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

Im Süden: Nördliche Gebäudefront der Bestandgebäude

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

Die Planung wurde dem Bauausschuss von Herrn Huber vom Ingenieurbüro Huber ausführlich vorgestellt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt für den im Sachverhalt aufgeführten Überarbeitungs- und Geltungsbereich entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 „Hofanger“ durch ein Deckblatt Nr. 03.

Der Überarbeitungs und Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

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

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

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

Im Süden: Nördliche Gebäudefront der Bestandgebäude

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

Durch die Änderung der Bauleitplanung sollen folgende planerischen Vorgaben und Ziele erreicht werden:

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

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In Verbindung mit der Fassung des Aufstellungsbeschluss billigt die Stadt Kelheim den durch das Ingenieurbüro Huber, Mainburg, erarbeiteten Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 „ Hofanger“, Deckblatt Nr. 03 einschließlich Begründung i. d. F. vom 00.00.2025 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Parallel zur Änderung ist in diesem Zusammenhang die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB zu veranlassen. Hierbei werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes geprüft und mit der neuen Planung gegenübergestellt. Im Ergebnis ist hierbei sicherzustellen, dass in der Summe keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange hervorgerufen werden.

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

Der geänderte Aufstellungs- und Billigungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Gruner, Fabian

TOP 7	Antrag eines Bürgers zum Gehweg zwischen Thaldorf und Unterwendling
Beschluss-Nr. 161	
<u>Entscheidungsergebnis:</u>	
Dafür: 7 Dagegen: 2	

Sachverhalt:

Der Stadt Kelheim liegt ein Antrag eines Bürgers für die Verwirklichung eines Gehwegs zwischen Thaldorf und Unterwendling vor.

Der Antrag wird damit begründet, dass der Gehweg aufgrund des Sportplatzes des SC Thaldorf notwendig ist. Für Kinder und Erwachsene, welche aus verschiedenen Gründen zwischen den Ortschaften pendeln wäre es ein Gewinn an Sicherheit.

Da es sich um einen Weg entlang einer Kreisstraße handeln würde, wurde beim Landratsamt Kelheim um eine Stellungnahme gebeten.

Straßenverkehrsrechtlich wäre die Errichtung eines Gehwegs grundsätzlich zulässig. Zu beachten sind hierbei die Vorgaben der einschlägigen Vorschriften/Regelwerke wie die Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA), Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL), Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt).

Es sollte bevorzugt eine straßenunabhängige Führung des Gehwegs in ausreichendem Abstand zur Fahrbahn in Betracht gezogen werden. Gegebenenfalls sind etwaige Schutzeinrichtungen gem. den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) erforderlich.

Eine Beeinträchtigung der derzeitigen Fahrbahnbreite darf nicht die Folge sein.

Bezüglich der Notwendigkeit des Gehwegs wurde vom Landratsamt Kelheim keine Stellungnahme abgegeben.

Zur Notwendigkeit des Gehwegs zwischen Thaldorf und Unterwendling nimmt die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Kelheim wie folgt Stellung:

„Außerhalb geschlossener werden in der Regel für anbaufreie Straßen weder für den Längs- noch für den Querverkehr Fußgängerverkehrsanlagen benötigt.

In folgenden Fällen können Fußgängerverkehrsanlagen erforderlich werden:

- Bei Straßen, die eine Verbindung zu einem außerorts gelegenen Ziel darstellen (z. B. Sportplatz) das nicht auf gesonderten Wegen, wie z. B. befestigten Wegen für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke, erreicht werden kann
- Bei Straßen, die Ortsteile in fußläufiger Entfernung miteinander verbinden
- Bei Straßen in Erholungsgebieten: Hier ergibt sich oft die Notwendigkeit, Parkplätze oder Flächen, die zum Abstellen von Autos genutzt werden, mit Wanderwegen, gastronomischen Einrichtungen u. Ä. zu verbinden. Dabei sind auch zugehörige Querungen der Außerortsstraße zu berücksichtigen.

Der erste Spiegelstrich wäre insoweit erfüllt, dass der Gehweg eine Verbindung zum Sportplatz in Unterwendling darstellen würde, jedoch gibt es eine Verbindung über einen land- und forstwirtschaftlichen Weg, welcher eine zumutbare Strecke darstellt.

Der direkte Weg beträgt 800 Meter und die Ausweichstrecke über den Feldweg beträgt 1300 Meter. Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde handelt es sich hierbei um einen zumutbaren Umweg.

Der zweite Spiegelstrich ist erfüllt, es handelt sich um eine fußläufige Entfernung zwischen Thaldorf und Unterwendling.

Der Dritte Spiegelstrich ist nicht erfüllt, ein solcher Sachverhalt liegt in diesem Fall nicht vor.

Aus Sicht der örtlichen Straßenverkehrsbehörde ist die Errichtung eines Gehwegs zwischen Thaldorf und Unterwendling nicht notwendig.

Trotz der fußläufigen Entfernung zwischen Thaldorf und Unterwendling, sieht die Straßenverkehrsbehörde es als zumutbar, die längere Ausweichstrecke zu nutzen. Des Weiteren ist zu sagen, dass gerade bei Kindern die Aufsichtspflicht bei den Eltern liegt, sollte es den Kindern nicht zugemutet werden können, dass sie den Weg allein auf sich nehmen können, sind sie durch die Eltern zu bringen und zu holen.

Je nach Ausführung wird in jedem Fall ein Grunderwerb durch die Stadt Kelheim erforderlich.

Sollte eine nördliche Ausführung des Gehwegs in Betracht kommen, wäre zusätzlich die Verrohrung des angrenzenden Grabens und die Erstellung von Sinkkästen notwendig.

Beschluss:

Der Antrag auf Errichtung eines Gehwegs zwischen Thaldorf und Unterwendling wird abgelehnt.

Verschiedenes -öffentlich:

Bushaltestelle Thaldorf:

Bauausschussmitglied Walter Siller informierte, dass er von Bürgern über die Bushaltestelle in Thaldorf angesprochen worden ist, wieso die Materiallieferung erst jetzt gemacht wurde und wieso das Bushäuschen so klein ist.

Bürgermeister Schweiger erklärte, dass der Termin bewusst in den Ferien geplant wurde. Stadtbaumeisterin Frau Rieger ergänzte, dass die Materiallieferung und Aufbau in der unterrichtsfreien Zeit bewusst geplant wurden. Die neuen Bushäuschen sind strukturell in Kelheim alle gleich. Frau Rieger wird Bauausschussmitglied Hr. Siller bzgl. der Aufstellflächen noch konkret informieren.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 17:47 Uhr die 8. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Pillmeier
Protokollführung