

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 4. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 20.04.2026
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:15 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Flotzinger, Florian	Stadtrat	Vertretung für Frau Johanna Frischeisen
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 73
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Schwindl, Heribert	Stadtrat	Vertretung für Herrn Dennis Diermeier
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Pillmeier, Jürgen Verwaltungsangestellter

Verwaltung

Plantsch, Benjamin Leiter Bauverwaltung

Stadträte (Gäste)

Birkl, Ludwig Stadtrat

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Entschuldigt
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	Entschuldigt

Verwaltung

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

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

-
- | | | |
|-----------|---|--------------|
| 1 | Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses mit maximal 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 489/6 der Gemarkung Affecking (Maurerweg) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 2 | Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus sowie eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 603/2 der Gemarkung Affecking (Altvaterstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 3 | Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Dreispanners mit zwei Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 960/15 der Gemarkung Kelheim (Bahnhofstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1853/30 der Gemarkung Kelheim (C.-A.-Lang-Straße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung auf Abriss Bestand mit Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 12 der Gemarkung Affecking (Bergstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 6 | Antrag auf Baugenehmigung auf Nebau einer Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten und einer Parkgarage mit 18 Stellplätzen sowie 30 offene Stellplätze und 2 barrierefreie Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 935/35 der Gemarkung Kelheim (Donaupark) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 7 | Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 476 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 8 | Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/29 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 9 | Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/30 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 10 | Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 29 der Gemarkung Weltenburg (Frauenbergstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 11 | Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Erkers an der Nordseite des Hauses, sowie einer Gaube, Erweiterung der Garage, Ausbruch einer Fensterbrüstung, Erweiterung der Tür auf dem Grundstück Fl.Nr. 34 der Gemarkung Thaldorf (Hauptstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |

12	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung einer Gerätehalle für einen landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 479 der Gemarkung Kapfelberg (Römerbruchstraße)	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13	Antrag auf Tektur-Baugenehmigung auf Neubau Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 568/26 der Gemarkung Affecking (Affeckinger Straße)	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
14	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung Altmühlstraße 19 mit Rückgebäude und Gebäude Hafnergasse 3 zu einer Wohnanlage. Nutzungsänderungen in folgenden Bereichen: EG Hafnergasse von Gewerbe zu Wohnen. EG - Rückgebäude Altmühlstraße von Gewerbe zu Nebenräumen, 1 OG Rückgebäude Altmühlstraße von Gewerbe zu Wohnen, Dachgeschossausbau Hauptgebäude Altmühlstraße zu Wohnraum den Grundstücken Fl.Nr. 122 und Fl.Nr. 126 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße und Hafnergasse)	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
15	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1397 der Gemarkung Kelheimwinzer (Auf der Röthe)	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
16	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport - Parzelle 11 auf dem Grundstück Fl.Nr. 997/1 der Gemarkung Kelheim (Königsberger Straße)	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
17	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport - Parzelle 13 auf dem Grundstück Fl.Nr. 997 der Gemarkung Kelheim (Königsberger Straße)	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
18	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer K & S Seniorenresidenz für 120 Bewohner mit 30 PKW-Stellplätzen und Nebengebäuden auf den Grundstücken Fl.Nr. 1318/1, Fl.Nr. 1320, Fl.Nr. 1292 und Fl.Nr. 1317/8 der Gemarkung Kelheim (Weinstraße/Geschwister-Hallermeier-Straße)	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
19	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 132 "GE Affecking"; Billigung zum Vorentwurf;	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
20	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Deckblatt Nr. 47 "GE Affecking"; Aufstellungsbeschluss;	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
21	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt 46 "GE-Wöhrdareal"; Billigungsbeschluss	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung

22	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 "Mitterfeld Erweiterung"; Billigung zum Vorentwurf	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
23	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 39 für den Bereich "Mitterfeld-Erweiterung"; Billigung zum Vorentwurf;	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
24	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 119 "SO Landwirtschaft Gut Schwaben" durch ein Deckblatt Nr. 01 "Agri-PV Gut Schwaben"; Billigung zum Vorentwurf;	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
25	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch ein Deckblatt Nr. 45 für den Bereich "Agri-PV Gut Schwaben"; Billigung zum Vorentwurf;	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
26	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 134 "An der Maximiliansbrücke"; Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB;	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
27	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 "An der Hemauer Straße Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Überschrift
27.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 "An der Hemauer Straße Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme

27.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17
„An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissi-
onsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

27.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17
„An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Gesundheitsabtei-
lung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

27.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17
„An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Natur-
schutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

27.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17
„An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Baupla-
nungsrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

27.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17
„An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Straßen-
verkehrsrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

27.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17
„An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

27.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17
„An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

27.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17
„An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

27.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17
„An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

27.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17
„An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

27.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17
„An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

27.13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17
„An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland
GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

27.14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17
„An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-
ger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der LT Comfortbau GmbH & Co.KG

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

27.15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17
"An der Hemauer Straße - Überarbeitung";
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 18:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 4. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 18:00 Uhr die 4. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Die öffentliche Einladung vom 13.04.2026 wurde fristgerecht mit der aktualisierten Tagesordnung vom 17.04.2026 geändert.

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

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Erster Bürgermeister Christian Schweiger lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 16.03.2026 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses mit maximal 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 489/6 der Gemarkung Affecking (Maurerweg)

Beschluss-Nr. 53

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses mit maximal 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 489/6 der Gemarkung Affecking (Maurerweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt (Baturbo Fall).

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO) ausgewiesen.

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

Durch das geplante Vorhaben werden öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt.

- Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB);
- Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB)

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Bei dem gegenständlichen Antrag auf Vorbescheid werden bei Ausführung der Bebauung öffentliche Belange, wie oben genannt, beeinträchtigt, so dass das geplante Bauvorhaben unter Anwendung der geltenden Rechtsvorschriften des § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, nicht genehmigungsfähig ist.

Aufgrund der Gesetzesänderung Ende 2025 wurde nun vom Bauherrn ein Antrag auf Vorbescheid gestellt und um Behandlung als Bauturbo-Fall gebeten.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde der Stadt Kelheim nun von der Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim mit der Bitte ob dem geplanten Bauvorhaben die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 e Abs. 2 BauGB erteilt wird übersandt.

Gemäß Mitteilung des Landratsamts Kelheim vom 03.03.2026 ist das geplante Bauvorhaben im Außenbereich nicht zulässig. Es liegt beim gegenständlichen Fall ein Fall des sogenannten Bauturbos vor, da es dem geplanten Bauvorhaben an den gesetzlichen Voraussetzungen fehlt, dass es unter Anwendung der geltenden Rechtsvorschriften des § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, baurechtlich genehmigt werden kann.

Mit der Gesetzesänderung vom 30.10.2025 („Bauturbo“) kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31.12.2030 von den Vorschriften des BauGB oder aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die nach § 30 Abs. 1, 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist

Das Landratsamt Kelheim bittet daher die Stadt Kelheim um Entscheidung, ob die gemeindliche Zustimmung gemäß § 246 e Abs. 2 und § 36 a Abs. 1 BauGB für das geplante Bauvorhaben erteilt wird und weist gleichzeitig darauf hin, die Stadt Kelheim ihre Zustimmung nur erteilen kann, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Die Erschließung des Baugrundstückes ist gemäß Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Sollten trotzdem noch Kosten für eine Erschließungsmaßnahme anfallen, so sind diese ausschließlich durch den Bauherrn zu tragen.

Gemäß der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das geplante Bauvorhaben 6 Stellplätze (Nr. 1.1 Gebäude mit Wohnungen 2 Stellplätze je Wohnung) erforderlich. Gemäß den vorgelegten Antragsunterlagen werden auf dem Baugrundstück 7 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 vor.

Der Fachbereich Planen und Bauen legt dem Bauausschuss der Stadt Kelheim zur Entscheidung über den Sachverhalt die nachfolgenden 2 Beschlussalternativen zur Entscheidung vor.

Beschluss: (Alternative 1)

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

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 e Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt, da die Planung des beantragten Bauvorhabens im Außenbereich nicht mit den Vorstellungen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im gegenständlichen Siedlungsgebiet im Stadtgebiet von Kelheim, Ortsteil -Affecking vereinbar ist.

Durch das geplante Bauvorhaben werden nachfolgende öffentlichen Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt.

- Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB);
- Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB)

Eine Zustimmung der Stadt Kelheim hätte für nachfolgende Bauvorhaben Bezugsfallwirkung und eine, von der Stadt Kelheim als Planungsträger nicht gewünschte Siedlungsentwicklung ohne entsprechende gemeindliche Bauleitplanung, und damit eine städtebauliche Fehlentwicklung zur Folge.

Beschluss: (Alternative 2)

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

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 e Abs. 2 BauGB wird erteilt, da das geplante Bauvorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient (§ 246 e Abs. 1 BauGB), es im räumlichen Zusammenhang mit einem Gebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich von Affecking) sowie des Bebauungsplanes „Ziegeleiweg“ der Stadt Kelheim liegt (§ 246 e Abs. 3 BauGB) und die Planung des beantragten Bauvorhabens im Außenbereich mit den Vorstellungen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im gegenständlichen Siedlungsgebiet im Stadtgebiet von Kelheim, Ortsteil Affecking, vereinbar ist.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,00 m uneingezäunt zu erstellen.

Die Erschließung des Baugrundstückes ist gemäß Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Sämtliche eventuell zusätzlich anfallende Kosten für die Erschließung des Außenbereichsgrundstückes sind von den Antragstellern zu übernehmen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

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 den Grundstücken Fl. Nr. 663/2 und Fl.Nr. 663/6 der Gemarkung Affecking (Maurerweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim beschließt die Alternative 2 der im Sachverhalt aufgeführten Beschlussvorschläge.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 2	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus sowie eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 603/2 der Gemarkung Affecking (Altvaterstraße)
Beschluss-Nr. 54	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus sowie eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 603/2 der Gemarkung Affecking (Altvaterstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Hohenpfahl-Ost“ vom 16.09.1965 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/Dachdeckung Wohnhausanbau
lt. BBP sind für Wohnhäuser Satteldächer mit Pfannendeckung und Dachüberständen festgesetzt, geplant ist der Wohnhausanbau mit einem Flachdach mit Dachterrassennutzung ohne Dachüberstände;

- Baugrenze
Errichtung des Carports außerhalb der Baugrenze;
- Dachform Carport;
Lt BBP sind Garagen und Nebengebäude dem Hauptgebäude anzupassen, das Carport wird mit einem Flachdach mit Dachbegrünung ausgeführt;
- Traufhöhe des Carports
Lt BBP ist für Garagen und Nebengebäude eine Traufhöhe von max. 2,50 m festgesetzt, geplant ist eine Traufhöhe von 3.0 m;

Die beantragten Befreiungen werden als vertretbar beurteilt, da hierdurch nach Einschätzung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes verletzt werden.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 Stellplätze zu errichten. Gemäß den eingereichten Planunterlagen werden auf dem Baugrundstück in Summe bis zu 4 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 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 sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Für das geplante Bauvorhaben ist bereits eine Hausnummer vergeben.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 604/2 der Gemarkung Affecking (Altvastraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Dreispänners mit zwei Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 960/15 der Gemarkung Kelheim (Bahnhofstraße)

Beschluss-Nr. 55

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Dreispänners mit 2 Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 960/15 der Gemarkung Kelheim (Bahnhofstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) zulässig (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben fügt sich im Weiteren nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebungsbebauung ein.

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

Für das geplante Bauvorhaben (Errichtung eines Dreispänners) sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 6 Stellplätze erforderlich (3 WE , je WE 2 Stellplätze). Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in den geplanten Carports nachgewiesen.

Da die geplanten Carports angrenzend an die Bahnhofstraße errichtet werden, kann die gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) erforderliche Zufahrt von mindestens 3 Metern nicht eingehalten werden. Die Stadt Kelheim stimmt einer hierfür erforderlichen Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu, da sowohl die Zufahrt als auch die Carports offen gestaltet werden und somit eine ungehinderte Zufahrt direkt von der öffentlichen Straße in die Carports möglich ist.

Gemäß Stellungnahme des Fachbereiches Öffentliche Sicherheit und Ordnung bestehen keine Bedenken bezüglich der geplanten Errichtung der Carports. Die Carports sind so zu gestalten, dass ein zügiges Ein- und Ausfahren in die öffentliche Straße gewährleistet ist. Hierfür muss die erforderliche Sicht in die Bahnhofstraße stets gewährleistet sein.

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

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Beschluss:

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

Einer Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung bezüglich der mindestens erforderlichen Tiefe der Zufahrt zum Baugrundstück von 3 Metern, wird von Seiten der Stadt Kelheim befürwortet. Die Carports sind so zu gestalten, dass ein zügiges Ein- und Ausfahren in die öffentliche Straße gewährleistet ist. Hierfür muss die erforderliche Sicht in die Bahnhofstraße stets gewährleistet sein.

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 Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden oder sind abzulösen.

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 960/15 der Gemarkung Kelheim (Bahnhofstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1853/30 der Gemarkung Kelheim (C.-A.-Lang-Straße)

Beschluss-Nr. 56

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 5 Dagegen: 4

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1853/30 der Gemarkung Kelheim (Carl-Anton-Lang-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt (Bauturbo-Fall).

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg“ 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

- Baugrenzen

Das geplante Bauvorhaben wird völlig außerhalb der Baugrenzen errichtet;

- Traufhöhe

lt. BBP ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt, geplant ist eine Traufhöhe von 7,37 m bzw. 7,86 m;

- Maß der baulichen Nutzung

lt. BBP ist zulässig als Höchstgrenze eine Bebauung E + I, geplant ist eine Bebauung E + I, das DG könnte von den Abmessungen her später noch ausgebaut werden.

- Sockelhöhe

lt. BBP darf die Sockelhöhe maximal 0,30 m betragen, geplant ist eine mittlere Sockelhöhe von 0,75 ;

- Seitenverhältnis

lt. BBP ist ein Seitenverhältnis von 1:1,4 einzuhalten, geplant ist ein Seitenverhältnis von 1:1,07;

Die durch den BBP festgesetzte GFZ und GRZ I wird nicht überschritten. Die GRZ II wird geringfügig überschritten. Zulässig lt. BauNVO wäre 0,6, geplant ist 0,671.

Ein Teil der beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung, Trauf/Wandhöhe talseitig), berühren jedoch nach Prüfung des Landratsamtes Kelheim, Baugenehmigungsbehörde, die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg“.

Für die Erteilung der Befreiungen fehlt es an den gesetzlichen Voraussetzungen, weil dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden und von dem städtebaulichen Konzept der Stadt Kelheim abgewichen wird.

Mit der Gesetzesänderung vom 30.10.2025 („Baturbo“) kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 3 i. V. m. § 36 a Abs. 1 BauGB).“

Das Landratsamt Kelheim bittet nun um Mitteilung, ob die Stadt Kelheim zu dem vorliegenden Fall die Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB erteilt und weist gleichzeitig darauf hin, die Stadt Kelheim ihre Zustimmung nur erteilen kann, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Gemäß der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das geplante Bauvorhaben 8 Stellplätze (Nr. 1.1 Gebäude mit Wohnungen 2 Stellplätze je Wohnung, somit bei 4 Wohnungen 8 Stellplätze) erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß dem vorliegenden Stellplatznachweis auf den vorgelegten Planunterlagen nachgewiesen.

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.

Der Fachbereich Planen und Bauen legt dem Bauausschuss der Stadt Kelheim zur Entscheidung über den Sachverhalt die nachfolgenden 2 Beschlussalternativen zur Entscheidung vor.

Beschluss: (Alternative 1)

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

Die Zustimmung der Stadt Kelheim nach § 36 a BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB zu dem geplanten Bauvorhaben sowie zu den erforderlichen Befreiungen wird nicht erteilt, da durch die beantragten Befreiungen die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Straße und Kellerberg“ berührt werden und diese Befreiungen vor allem bezüglich der Baugrenzen, dem Maß der baulichen Nutzung und der Traufhöhe nicht mit den Vorstellungen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im gegenständlichen Bebauungsplangebiet vereinbar sind.

Eine Zustimmung der Stadt Kelheim hätte für nachfolgende Bauvorhaben Bezugsfallwirkung und eine, von der Stadt Kelheim als Planungsträger nicht gewünschte, zu massive städtebauliche Fehlentwicklung zur Folge.

Den Bauherren wird aufgegeben eine Planung einzureichen, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes besser einhält und keine Grundzüge des Bebauungsplanes berührt.

Beschluss: (Alternative 2)

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

Die Zustimmung nach § 36 a BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB zu dem geplanten Bauvorhaben sowie zu den erforderlichen Befreiungen wird erteilt, da die bauliche Entwicklung mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Kelheim vereinbar ist, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Bezüglich der fehlenden Baugrenze wird hierzu ausgeführt, dass das gegenständliche Grundstück auch ohne festgesetzte Baugrenze eine klassische Baulücke darstellt, deren Bebauung eine, wie vom Gesetzgeber gewünschte Nachverdichtung zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wäre. Die Vorgaben der Staatsregierung bezüglich der Nachverdichtung von Innenbereichsflächen wird von der Stadt Kelheim geteilt. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Traufhöhe wird ausgeführt, dass diese

sowie auch die Höhenentwicklung im gegenständlichen Baugebiet von Seiten der Stadt Kelheim als verträglich angesehen wird.

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 sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

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 Grundstücken Fl. Nr. 1862/2 der Gemarkung Kelheim (Carl-Anton-Lang-Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim stimmt der Beschlussvorlage Alternative 2 zu.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung auf Abriss Bestand mit Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 12 der Gemarkung Affecking (Bergstraße)
Beschluss-Nr. 57	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Abriss Bestand mit Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 12 der Gemarkung Affecking (Bergstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) zulässig (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben fügt sich im Weiteren nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebungsbebauung ein.

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

Für die Doppelhaushälfte sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 Stellplätze nachzuweisen. Die beiden erforderlichen Stellplätze werden in dem auf dem Baugrundstück geplanten Doppelcarport nachgewiesen. Um diesen Carport anfahren zu können ist es erforderlich, eine neue Zufahrt von Seiten der Bergstraße zum Baugrundstück anzulegen.

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

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Beschluss:

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

Einer baulichen Herstellung einer 2. Zufahrt von Seiten der Bergstraße wird unter folgenden Auflagen zugestimmt.

Ein Eingriff in den neu sanierten Straßenkörper der Bergstraße ist nicht zulässig. Im Rahmen der Anlegung der neuen Zufahrt ist es lediglich zulässig, den vorhandenen Bordstein durch ein Abschneiden des Hochbordes abzusenken und ihn und den anschließend angrenzenden Gehweg an das Grundstücksniveau der neu anzulegenden Zufahrt anzupassen.

Die Arbeiten sind von einer Fachfirma ausführen zu lassen und rechtzeitig vor Beginn mit dem Fachbereich Planen und Bauen, Tiefbau, abzusprechen.

Der Zustand des Zufahrtsbereiches ist vor und nach dem Umbau mittels einer Fotodokumentation zu dokumentieren.

Sämtliche Kosten für die Anlegung der neuen Zufahrt sind ausschließlich durch die Bauherren zu tragen.

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 Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden oder sind abzulösen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt. Ob für den Neubau die Anschaffung eines neuen Hausnummernschildes erforderlich ist, ist durch den Fachbereich Planen und Bauen mit den Bauherren abzuklären.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 47/14 und Fl.Nr. 546/110 der Gemarkung Affecking (Bergstraße, Pechlerbergstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung auf Nebau einer Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten und einer Parkgarage mit 18 Stellplätzen sowie 30 offene Stellplätze und 2 barrierefreie Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 935/35 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)
Beschluss-Nr. 58	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung Neubau einer Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten und einer Parkgarage mit 18 Stellplätzen, sowie 30 offene Stellplätze und 2 barrierefreie Stellplätze auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/35 der Gemarkung Kelheim (Donaupark) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 97 „Donaupark“, Deckblatt Nr. 05, vom 30.05.2014 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Dachneigung**
lt. BBP ist eine Dachneigung von max. 15° festgesetzt, geplant ist eine Dachneigung von 20°;
- **Geländeniveau entlang der Erschließungsstraße Donaupark**
lt. BBP zulässig 345,10 über NN, geplant 344,90 über NN
- **Anordnung und Ausführung Grünflächen**
lt. BBP/GOP ist südwestlich auf dem Baugrundstück eine Grünfläche mit einer Breite von ca. 5 m als Pflanzfläche mit einer Bepflanzung lt. Pflanzliste auszubilden, geplant ist die Errichtung einer Fläche mit Rasengittersteinen für die Nutzung als Zufahrtsfläche und Aufstellfläche für die Feuerwehr

Die Änderung der festgesetzten Grünflächen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Kelheim abzustimmen.

Die durch den BBP festgesetzte GFZ und GRZ wird eingehalten.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim für die 24 Wohneinheiten 48 Stellplätze erforderlich. Durch die Errichtung des Parkdeckes, der 30 offenen Stellplätze und der 2 barrierefreien Stellplätze werden insgesamt 50 Stellplätze geschaffen, so dass der Stellplatznachweis ausreichend erfüllt ist.

Da das geplante Bauvorhaben mehr als 5 Wohnungen vorsieht, ist gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim für das geplante Bauvorhaben ein Kinderspielplatz in entsprechender Größe zu schaffen oder abzulösen.

Da sich in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück (ca. 20 m) bereits ein bestehender öffentlicher Kinderspielplatz befindet, der nicht übermäßig ausgelastet ist, soll kein Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück angelegt werden, sondern der bestehende Kinderspielplatz erweitert und mitbenutzt werden. Die Erweiterung bzw. Mitbenutzung des Spielplatzes für das Bauvorhaben ist durch eine notariell beurkundete dingliche Sicherung geregelt und abgesichert. Diese ist dem Landratsamt Kelheim im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Gemäß § 6 der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) der Stadt Kelheim kann von den Bestimmungen der Spielplatzsatzung abgewichen werden. Dies ist in diesem konkreten Einzelfall sinnvoll, da eine Neuanlegung eines weiteren Spielplatzes unverhältnismäßig wäre. In Absprache mit dem Bauherrn wird der im Donaupark bereits bestehende Spielplatz, im Rahmen der zu erwartenden Auslastung, erweitert bzw. angepasst.

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

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 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 sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Da das geplante Bauvorhaben mehr als 5 Wohnungen vorsieht, ist gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim für das geplante Bauvorhaben ein Kinderspielplatz in entsprechender Größe zu schaffen oder abzulösen.

Da sich in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück (ca. 20 m) bereits ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet, der nicht sonderlich ausgelastet ist, soll kein Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück angelegt werden, sondern der bestehende Kinderspielplatz erweitert und mitbenutzt werden. Die Erweiterung bzw. Mitbenutzung des Spielplatzes für das Bauvorhaben ist durch eine notariell beurkundete dingliche Sicherung geregelt und abgesichert. Weiterhin wird eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadt Kelheim und der Donaupark Wirtschafts GmbH zur Errichtung und Unterhaltung des Kinderspielplatzes abgeschlossen.

Die Festsetzungen zum Schallschutz gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind zu beachten. Zum Bauantrag ist durch den Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der schallschutzrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes gewährleistet ist.

Die textlichen Hinweise Nr. 11 des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan zu Altlasten und zur Tragfähigkeit des Untergrundes sind vom Bauherrn zu beachten.

Das Baugrundstück grenzt an das Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Donau an. Aus diesem Grund ist vom Landratsamt -Baugenehmigungsbehörde- zu klären, ob das Sachgebiet Wasserrecht im Landratsamt Kelheim und das Wasserwirtschaftsamt Landshut am Bauantragsverfahren zu beteiligen ist,

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.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 476 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße)

Beschluss-Nr. 59

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 476 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt (Bauturbo Fall).

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) dargestellt.

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

Durch das geplante Vorhaben werden öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt da das geplante Bauvorhaben die

- Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB).

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Bei dem gegenständlichen Antrag auf Vorbescheid werden bei Ausführung der Bebauung öffentliche Belange, wie oben genannt, beeinträchtigt, so dass das geplante Bauvorhaben unter Anwendung der geltenden Rechtsvorschriften des § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, nicht genehmigungsfähig ist

Aufgrund der Gesetzesänderung Oktober 2025 wurde nun vom Bauherrn ein Antrag auf Vorbescheid gestellt, und um Behandlung als Bauturbo-Fall gebeten.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde der Stadt Kelheim nun von der Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim mit der Bitte ob dem geplanten Bauvorhaben die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 e Abs. 2 BauGB erteilt wird übersandt.

Gemäß Mitteilung des Landratsamts Kelheim vom 25.02.2026 liegt beim gegenständlichen Fall ein Fall des sogenannten Bauturbos vor, da es dem geplanten Bauvorhaben an den gesetzlichen Voraussetzungen fehlt, dass es unter Anwendung der geltenden Rechtsvorschriften des § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, baurechtlich genehmigt werden kann.

Mit der Gesetzesänderung vom 30.10.2025 („Bauturbo“) kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31.12.2030 von den Vorschriften des BauGB oder aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die nach § 30 Abs. 1, 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist

Das Landratsamt Kelheim bittet daher die Stadt Kelheim um Entscheidung, ob die gemeindliche Zustimmung gemäß § 246 e Abs. 2 und § 36 a Abs. 1 BauGB für das geplante Bauvorhaben erteilt wird und weist gleichzeitig darauf hin, die Stadt Kelheim ihre Zustimmung nur erteilen kann, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Das Baugrundstück ist straßentechnisch erschlossen durch das städtische Straßengrundstück Fl.Nr. 501/97 der Gemarkung Affecking. Es liegt somit direkt an einer im Bebauungsplan als öffentliche Straße festgesetzten Straßenfläche an. Die Straße muss

allerdings noch als Ortsstraße gewidmet werden und wird dann Bestandteil der Ortsstraße Gebhartstraße.

Die Versorgung mit Wasser, Strom usw. ist durch die Stadtwerke gemäß Stellungnahme vom 11.02.2026 und 19.02.2026 gesichert.

Das Baugrundstück ist noch nicht an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung ist jedoch durch den Kanalanschluss im Trennsystem gesichert. Das Grundstück könnte gemäß E-Mail des Abwasserzweckverbandes vom 18.02.2026 aber bereits jetzt an die im Straßengrundstück Fl.Nr. 501/97 liegenden Schächte angeschlossen werden. Die Kanalleitungen liegen im städtischen Straßengrundstück Fl.Nr. 501/97 der Gemarkung Affecking (westlicher Teil der Gebhartstraße). Die Vorlage eines Entwässerungsplanes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Das Oberflächenwasser darf nicht auf die Straße abgeleitet werden, sondern ist gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim ordnungsgemäß dem Regenwasserkanal zuzuleiten

Sämtliche Kosten die im Zuge notwendiger Erschließungsmaßnahmen anfallen, sind ausschließlich durch den Bauherrn zu tragen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das geplante Bauvorhaben 2 Stellplätze (Nr. 1.1 Gebäude mit Wohnungen 2 Stellplätze je Wohnung) erforderlich. Gemäß den vorgelegten Antragsunterlagen werden auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze in der geplanten Doppelgarage 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.

Der Fachbereich Planen und Bauen legt dem Bauausschuss der Stadt Kelheim zur Entscheidung über den Sachverhalt die nachfolgenden 2 Beschlussalternativen zur Entscheidung vor.

Beschluss: (Alternative 1)

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

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 e Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt, da die Planung des beantragten Bauvorhabens im Außenbereich nicht mit den Vorstellungen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im gegenständlichen Siedlungsgebiet im Stadtgebiet von Kelheim, Ortsteil -Affecking vereinbar ist.

Durch das geplante Bauvorhaben werden nachfolgende öffentlichen Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt.

- Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB);

Eine Zustimmung der Stadt Kelheim hätte für nachfolgende Bauvorhaben Bezugsfallwirkung und eine, von der Stadt Kelheim als Planungsträger nicht gewünschte, städtebauliche Fehlentwicklung, auch im Hinblick auf eine etwaige Planung und Aufstellung eines zukünftigen Bebauungsplanes angrenzend an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ zur Folge.

Beschluss: (Alternative 2)

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

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 e Abs. 2 BauGB wird erteilt, da das geplante Bauvorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient (§ 246 e Abs. 1 BauGB), es im räumlichen Zusammenhang mit einem Gebiet nach § 30 Abs. 1 BauGB (BBPL Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“) liegt (§ 246 e Abs. 3 BauGB), die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Planung des beantragten Bauvorhabens im Außenbereich mit den Vorstellungen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im gegenständlichen Siedlungsgebiet im Stadtgebiet von Kelheim, Ortsteil Affecking, vereinbar ist.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,00 m uneingezäunt zu erstellen.

Das Baugrundstück ist straßentechnisch erschlossen durch das städtische Straßengrundstück Fl.Nr. 501/97 der Gemarkung Affecking. Es liegt somit direkt an einer im Bebauungsplan als öffentliche Straße festgesetzten Straßenfläche an. Die Straße muss allerdings noch als Ortsstraße gewidmet werden und wird dann Bestandteil der Ortsstraße Gebhartstraße.

Die Versorgung mit Wasser, Strom usw. ist durch die Stadtwerke gemäß Stellungnahme vom 11.02.2026 und 19.02.2026 gesichert.

Das Baugrundstück ist noch nicht an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung ist jedoch durch den Kanalanschluss im Trennsystem gesichert. Das Grundstück könnte gemäß E-Mail des Abwasserzweckverbandes vom 18.02.2026 aber bereits jetzt an die im Straßengrundstück Fl.Nr. 501/97 liegenden Schächte angeschlossen werden. Die Kanalleitungen liegen im städtischen Straßengrundstück Fl.Nr. 501/97 der Gemarkung Affecking (westlicher Teil der Gebhartstraße). Die Vorlage eines Entwässerungsplanes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Das Oberflächenwasser darf nicht auf die Straße abgeleitet werden, sondern ist gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim ordnungsgemäß dem Regenwasserkanal zuzuleiten

Sämtliche Kosten die im Zuge notwendiger Erschließungsmaßnahmen anfallen, sind ausschließlich durch den Bauherrn zu tragen.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

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. 501/97 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim beschließt die Alternative 2 der im Sachverhalt aufgeführten Beschlussvorschläge.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 8	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/29 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße)
Beschluss-Nr. 60	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage (Bauturbofall) auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 481/29 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt (Bauturbo Fall).

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) dargestellt.

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

Durch das geplante Vorhaben werden öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt da das geplante Bauvorhaben die

- Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB).

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Bei dem gegenständlichen Antrag auf Vorbescheid werden bei Ausführung der Bebauung öffentliche Belange, wie oben genannt, beeinträchtigt, so dass das geplante Bauvorhaben unter Anwendung der geltenden Rechtsvorschriften des § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, nicht genehmigungsfähig ist

Aufgrund der Gesetzesänderung Oktober 2025 wurde nun vom Bauherrn ein Antrag auf Vorbescheid gestellt, und um Behandlung als Bauturbo-Fall gebeten.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde der Stadt Kelheim nun von der Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim mit der Bitte ob dem geplanten Bauvorhaben die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 e Abs. 2 BauGB erteilt wird übersandt.

Gemäß Mitteilung des Landratsamts Kelheim vom 25.02.2026 liegt beim gegenständlichen Fall ein Fall des sogenannten Bauturbos vor, da es dem geplanten Bauvorhaben an den gesetzlichen Voraussetzungen fehlt, dass es unter Anwendung der geltenden Rechtsvorschriften des § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, baurechtlich genehmigt werden kann.

Mit der Gesetzesänderung vom 30.10.2025 („Bauturbo“) kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31.12.2030 von den Vorschriften des BauGB oder aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die nach § 30 Abs. 1, 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist

Das Landratsamt Kelheim bittet daher die Stadt Kelheim um Entscheidung, ob die gemeindliche Zustimmung gemäß § 246 e Abs. 2 und § 36 a Abs. 1 BauGB für das geplante Bauvorhaben erteilt wird und weist gleichzeitig darauf hin, die Stadt Kelheim ihre Zustimmung nur erteilen kann, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Das Baugrundstück ist derzeit nicht straßentechnisch über eine öffentliche Straße erschlossen. Um eine gesicherte Erschließung herzustellen ist auf das Grundstück Fl.Nr. 476 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückes Fl.Nr. 481/29 einzutragen und die Zufahrt zu ermöglichen bzw. abzusichern. Dies wird auch vom Antragsteller so angegeben. Bis zum Grundstück Fl.Nr. 476 ist eine Zufahrt über das städtische Straßengrundstück Fl.Nr. 501/97 der Gemarkung Affecking, das im Bebauungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II als öffentliche Straße festgesetzt ist, möglich. Dies ist aber noch als öffentliche Straße zu widmen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom usw. ist durch die Stadtwerke grundsätzlich bis zum Grundstück Fl.Nr. 476 gesichert. Eine Leitungsführung über das Grundstück Fl.Nr. 476 der Gemarkung Affecking ist rechtlich abzusichern.

Das Baugrundstück ist noch nicht an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung ist durch den Kanalanschluss im Trennsystem bis zum Grundstück Fl.Nr. 476 grundsätzlich gesichert. Allerdings ist es für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugrundstückes Fl.Nr. 481/29 mit einem Kanalhausanschluss erforderlich, die Hausanschlussleitungen über das Vorderliegergrundstück Fl.Nr. 476 zu verlegen. Gemäß E-Mail vom Abwasserzweckverband vom 18.02.2026 sind hierfür die bestehenden Kanalhaltungen K3992-v und K3993.v auf Privatkosten entsprechend zu verlängern. Die Anschlusspunkte an den Schächten werden vom AZV hergestellt. Die Kosten hierfür sind ausschließlich durch den Bauherrn zu tragen. Die Leitungen sind dann mit einem auf dem Vorderliegergrundstück Fl.Nr. 476 eingetragenen Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes Fl.Nr. 481/29 abzusichern. Die Vorlage eines Entwässerungsplanes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Das Oberflächenwasser darf nicht auf die Straße abgeleitet werden, sondern ist gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim ordnungsgemäß dem Regenwasserkanal zuzuleiten

Sämtliche Kosten die im Zuge notwendiger Erschließungsmaßnahmen anfallen, sind ausschließlich durch den Bauherrn zu tragen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das geplante Bauvorhaben 2 Stellplätze (Nr. 1.1 Gebäude mit Wohnungen 2 Stellplätze je Wohnung) erforderlich. Gemäß den vorgelegten Antragsunterlagen werden auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze in der geplanten Doppelgarage 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.

Der Fachbereich Planen und Bauen legt dem Bauausschuss der Stadt Kelheim zur Entscheidung über den Sachverhalt die nachfolgenden 2 Alternativen als Beschlussvorschlag zur Entscheidung vor.

Beschlussvorschlag: (Alternative 1)

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

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 e Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt, da die Planung des beantragten Bauvorhabens im Außenbereich nicht mit den Vorstellungen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im gegenständlichen Siedlungsgebiet im Stadtgebiet von Kelheim, Ortsteil -Affecking vereinbar ist.

Durch das geplante Bauvorhaben werden nachfolgende öffentlichen Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt.

- Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB);

Eine Zustimmung der Stadt Kelheim hätte für nachfolgende Bauvorhaben Bezugsfallwirkung und eine, von der Stadt Kelheim als Planungsträger nicht gewünschte, städtebauliche Fehlentwicklung, auch im Hinblick auf eine etwaige Planung und Aufstellung eines zukünftigen Bebauungsplanes angrenzend an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ zur Folge.

Beschlussvorschlag: (Alternative 2)

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

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 e Abs. 2 BauGB wird erteilt, da das geplante Bauvorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient (§ 246 e Abs. 1 BauGB), es im räumlichen Zusammenhang mit einem Gebiet nach § 30 Abs. 1 BauGB (BBPL Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“) liegt (§ 246 e Abs. 3

BauGB) die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Planung des beantragten Bauvorhabens im Außenbereich mit den Vorstellungen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im gegenständlichen Siedlungsgebiet im Stadtgebiet von Kelheim, Ortsteil Affecking, vereinbar ist.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,00 m uneingezäunt zu erstellen.

Das Baugrundstück ist derzeit nicht straßentechnisch über eine öffentliche Straße erschlossen. Um eine gesicherte Erschließung herzustellen ist auf das Grundstück Fl.Nr. 476 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückes Fl.Nr. 481/29 einzutragen und die Zufahrt zu ermöglichen bzw. abzusichern. Dies wird auch vom Antragsteller so angegeben. Bis zum Grundstück Fl.Nr. 476 ist eine Zufahrt über das städtische Straßengrundstück Fl.Nr. 501/97 der Gemarkung Affecking, das im Bebauungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II als öffentliche Straße festgesetzt ist, möglich. Dies ist aber noch als öffentliche Straße zu widmen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom usw. ist durch die Stadtwerke grundsätzlich bis zum Grundstück Fl.Nr. 476 gesichert. Eine Leitungsführung über das Grundstück Fl.Nr. 476 der Gemarkung Affecking ist rechtlich abzusichern.

Das Baugrundstück ist noch nicht an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung ist durch den Kanalanschluss im Trennsystem bis zum Grundstück Fl.Nr. 476 grundsätzlich gesichert. Allerdings ist es für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugrundstückes Fl.Nr. 481/29 mit einem Kanalhausanschluss erforderlich, die Hausanschlussleitungen über das Vorderliegergrundstück Fl.Nr. 476 zu verlegen. Gemäß E-Mail vom Abwasserzweckverband vom 18.02.2026 sind hierfür die bestehenden Kanalhaltungen K3992-v und K3993.v auf Privatkosten entsprechend zu verlängern. Die Anschlusspunkte an den Schächten werden vom AZV hergestellt. Die Kosten hierfür sind ausschließlich durch den Bauherrn zu tragen. Die Leitungen sind dann mit einem auf dem Vorderliegergrundstück Fl.Nr. 476 eingetragenen Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes Fl.Nr. 481/29 abzusichern. Die Vorlage eines Entwässerungsplanes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Das Oberflächenwasser darf nicht auf die Straße abgeleitet werden, sondern ist gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim ordnungsgemäß dem Regenwasserkanal zuzuleiten

Sämtliche Kosten die im Zuge notwendiger Erschließungsmaßnahmen anfallen, sind ausschließlich durch den Bauherrn zu tragen.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

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. 501/97 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim beschließt die Alternative 2 der im Sachverhalt aufgeführten Beschlussvorschläge.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 9 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhausses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/30 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße)

Beschluss-Nr. 61

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage (Bauturbofall) auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 481/30 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt (Bauturbo Fall).

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) dargestellt.

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

Durch das geplante Vorhaben werden öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt da das geplante Bauvorhaben die

- Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB).

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Bei dem gegenständlichen Antrag auf Vorbescheid werden bei Ausführung der Bebauung öffentliche Belange, wie oben genannt, beeinträchtigt, so dass das geplante Bauvorhaben unter Anwendung der geltenden Rechtsvorschriften des § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, nicht genehmigungsfähig ist

Aufgrund der Gesetzesänderung Oktober 2025 wurde nun vom Bauherrn ein Antrag auf Vorbescheid gestellt, und um Behandlung als Bauturbo-Fall gebeten.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde der Stadt Kelheim nun von der Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim mit der Bitte ob dem geplanten Bauvorhaben die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 e Abs. 2 BauGB erteilt wird übersandt.

Gemäß Mitteilung des Landratsamts Kelheim vom 25.02.2026 liegt beim gegenständlichen Fall ein Fall des sogenannten Bauturbos vor, da es dem geplanten Bauvorhaben an den gesetzlichen Voraussetzungen fehlt, dass es unter Anwendung der geltenden Rechtsvorschriften des § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, baurechtlich genehmigt werden kann.

Mit der Gesetzesänderung vom 30.10.2025 („Bauturbo“) kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31.12.2030 von den Vorschriften des BauGB oder aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die nach § 30 Abs. 1, 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist

Das Landratsamt Kelheim bittet daher die Stadt Kelheim um Entscheidung, ob die gemeindliche Zustimmung gemäß § 246 e Abs. 2 und § 36 a Abs. 1 BauGB für das geplante Bauvorhaben erteilt wird und weist gleichzeitig darauf hin, die Stadt Kelheim ihre Zustimmung nur erteilen kann, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Das Baugrundstück ist derzeit nicht straßentechnisch über eine öffentliche Straße erschlossen. Um eine gesicherte Erschließung herzustellen ist auf das Grundstück Fl.Nr. 476 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückes Fl.Nr. 481/30 einzutragen und die Zufahrt zu ermöglichen bzw. abzusichern. Dies wird auch vom Antragsteller so angegeben. Bis zum Grundstück Fl.Nr. 476 ist eine Zufahrt über das städtische Straßengrundstück Fl.Nr. 501/97 der Gemarkung Affecking, das im Bebauungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II als öffentliche Straße festgesetzt ist, möglich. Dies ist aber noch als öffentliche Straße zu widmen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom usw. ist durch die Stadtwerke grundsätzlich bis zum Grundstück Fl.Nr. 476 gesichert. Eine Leitungsführung über das Grundstück Fl.Nr. 476 der Gemarkung Affecking ist rechtlich abzusichern.

Das Baugrundstück ist noch nicht an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung ist durch den Kanalanschluss im Trennsystem bis zum Grundstück Fl.Nr. 476 grundsätzlich gesichert. Allerdings ist es für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugrundstückes Fl.Nr. 481/30 mit einem Kanalhausanschluss erforderlich, die Hausanschlussleitungen über das Vorderliegergrundstück Fl.Nr. 476 zu verlegen. Gemäß E-Mail vom Abwasserzweckverband vom 18.02.2026 könnte das Grundstück Fl.Nr. 481/30 über die für das Grundstück Fl.Nr. 481/29 verlegten Anschlussleitungen angeschlossen werden. Gemäß E-Mail vom Abwasserzweckverband vom 18.02.2026 sind für die Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 481/29 die bestehenden Kanalhaltungen K3992-v und K3993.v auf Privatkosten entsprechend auf dem Grundstück Fl.Nr. 476 zu verlängern. Die Anschlusspunkte an den Schächten werden vom AZV hergestellt. Die Kosten hierfür sind ausschließlich durch den Bauherrn zu tragen. Die Leitungen sind dann mit einem auf dem Vorderliegergrundstück Fl.Nr. 476 eingetragenen Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes Fl.Nr. 481/30 abzusichern. Die Vorlage eines Entwässerungsplanes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Das Oberflächenwasser darf nicht auf die Straße abgeleitet werden, sondern ist gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim ordnungsgemäß dem Regenwasserkanal zuzuleiten

Sämtliche Kosten die im Zuge notwendiger Erschließungsmaßnahmen anfallen, sind ausschließlich durch den Bauherrn zu tragen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das geplante Bauvorhaben 2 Stellplätze (Nr. 1.1 Gebäude mit Wohnungen 2 Stellplätze je Wohnung) erforderlich. Gemäß den vorgelegten Antragsunterlagen werden auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze in der geplanten Doppelgarage 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.

Der Fachbereich Planen und Bauen legt dem Bauausschuss der Stadt Kelheim zur Entscheidung über den Sachverhalt die nachfolgenden 2 Alternativen als Beschlussvorschlag zur Entscheidung vor.

Beschlussvorschlag: (Alternative 1)

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

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 e Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt, da die Planung des beantragten Bauvorhabens im Außenbereich nicht mit den Vorstellungen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im gegenständlichen Siedlungsgebiet im Stadtgebiet von Kelheim, Ortsteil -Affecking vereinbar ist.

Durch das geplante Bauvorhaben werden nachfolgende öffentlichen Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt.

- Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB);

Eine Zustimmung der Stadt Kelheim hätte für nachfolgende Bauvorhaben Bezugsfallwirkung und eine, von der Stadt Kelheim als Planungsträger nicht gewünschte, städtebauliche Fehlentwicklung, auch im Hinblick auf eine etwaige Planung und Aufstellung eines zukünftigen Bebauungsplanes angrenzend an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“ zur Folge.

Beschlussvorschlag: (Alternative 2)

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

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 e Abs. 2 BauGB wird erteilt, da das geplante Bauvorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient (§ 246 e Abs. 1 BauGB), es im räumlichen Zusammenhang mit einem Gebiet nach § 30 Abs. 1 BauGB (BBPL Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II“) liegt (§ 246 e Abs. 3 BauGB) die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Planung des beantragten Bauvorhabens im Außenbereich mit den Vorstellungen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im gegen-

ständlichen Siedlungsgebiet im Stadtgebiet von Kelheim, Ortsteil Affecking, vereinbar ist.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,00 m uneingezäunt zu erstellen.

Das Baugrundstück ist derzeit nicht straßentechnisch über eine öffentliche Straße erschlossen. Um eine gesicherte Erschließung herzustellen ist auf das Grundstück Fl.Nr. 476 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückes Fl.Nr. 481/30 einzutragen und die Zufahrt zu ermöglichen bzw. abzusichern. Dies wird auch vom Antragsteller so angegeben. Bis zum Grundstück Fl.Nr. 476 ist eine Zufahrt über das städtische Straßengrundstück Fl.Nr. 501/97 der Gemarkung Affecking, das im Bebauungsplan Nr. 78 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker II als öffentliche Straße festgesetzt ist, möglich. Dies ist aber noch als öffentliche Straße zu widmen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom usw. ist durch die Stadtwerke grundsätzlich bis zum Grundstück Fl.Nr. 476 gesichert. Eine Leitungsführung über das Grundstück Fl.Nr. 476 der Gemarkung Affecking ist rechtlich abzusichern.

Das Baugrundstück ist noch nicht an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung ist durch den Kanalanschluss im Trennsystem bis zum Grundstück Fl.Nr. 476 grundsätzlich gesichert. Allerdings ist es für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugrundstückes Fl.Nr. 481/30 mit einem Kanalhausanschluss erforderlich, die Hausanschlussleitungen über das Vorderliegergrundstück Fl.Nr. 476 zu verlegen. Gemäß E-Mail vom Abwasserzweckverband vom 18.02.2026 könnte das Grundstück Fl.Nr. 481/30 über die für das Grundstück Fl.Nr. 481/29 verlegten Anschlussleitungen angeschlossen werden. Gemäß E-Mail vom Abwasserzweckverband vom 18.02.2026 sind für die Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 481/29 die bestehenden Kanalhaltungen K3992-v und K3993.v auf Privatkosten entsprechend auf dem Grundstück Fl.Nr. 476 zu verlängern. Die Anschlusspunkte an den Schächten werden vom AZV hergestellt. Die Kosten hierfür sind ausschließlich durch den Bauherrn zu tragen. Die Leitungen sind dann mit einem auf dem Vorderliegergrundstück Fl.Nr. 476 eingetragenen Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes Fl.Nr. 481/30 abzusichern. Die Vorlage eines Entwässerungsplanes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Das Oberflächenwasser darf nicht auf die Straße abgeleitet werden, sondern ist gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim ordnungsgemäß dem Regenwasserkanal zuzuleiten

Sämtliche Kosten die im Zuge notwendiger Erschließungsmaßnahmen anfallen, sind ausschließlich durch den Bauherrn zu tragen.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

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. 501/97 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim beschließt die Alternative 2 der im Sachverhalt aufgeführten Beschlussvorschläge.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 29 der Gemarkung Weltenburg (Frauenbergstraße)

Beschluss-Nr. 62

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 29 der Gemarkung Weltenburg (Frauenbergstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 41 „An der Römerschanze“ vom 02.05.1984 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

- Firsthöhe
lt. BBP ist eine Firsthöhe von max. 2,75 m zulässig, geplant ist eine Firsthöhe von max. 3,95 m;
- Dachneigung
lt. BBP ist eine Dachneigung von 23 – 28° festgesetzt, geplant ist eine Dachneigung von 15°;

Die beantragten Befreiungen werden als vertretbar beurteilt, da hierdurch nach Einschätzung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes verletzt werden.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim keine zusätzlichen Stellplätze zu errichten, da es sich selbst um eine Garage und somit um Stellplätze handelt.

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 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 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 sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nrn. 48/15, 48/28 und 48/31 der Gemarkung Weltenburg (Frauenbergstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Erkers an der Nordseite des Hauses, sowie einer Gaube, Erweiterung der Garage, Ausbruch einer Fensterbrüstung, Erweiterung der Tür auf dem Grundstück Fl.Nr. 34 der Gemarkung Thaldorf (Hauptstraße)

Beschluss-Nr. 63

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Erkers auf der Nordseite des Hauses sowie einer Gaube, Erweiterung der Garage, Ausbruch einer Fensterbrüstung, Erweiterung zur Tür auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 34 Gemarkung Thaldorf (Hauptstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Thaldorf 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 Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Dorfgebiet zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Das geplante Bauvorhaben (Anbau eines Erkers auf der Nordseite des Hauses sowie einer Gaube, Erweiterung der Garage, Ausbruch einer Fensterbrüstung, Erweiterung zur Tür) löst gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus. Auf dem Baugrundstück werden für die genehmigte Bestandsnutzung 3 Stellplätze nachgewiesen.

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

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet 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 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 Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden oder sind abzulösen.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 30/2 der Gemarkung Thaldorf (Hauptstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung einer Gerätehalle für einen landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 479 der Gemarkung Kapfelberg (Römerbruchstraße)

Beschluss-Nr. 64

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung einer Gerätehalle für einen landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Fl. Nr. 479 der Gemarkung Kapfelberg (Römerbruchstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Dem geplanten Vorhaben stehen nach Prüfung durch die Stadt Kelheim keine öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegen.

Nachdem das Baugrundstück bereits mit einem landwirtschaftlichen Anwesen bebaut ist, wird von einer ausreichenden Erschließung des Bauvorhabens ausgegangen. Dies wurde von den Ver- und Entsorgungsträgern auch so bestätigt. Etwaige zusätzlich anfallende Kosten für eine Erschließung sind ausschließlich vom Antragsteller zu tragen. Die Stadt Kelheim übernimmt keinerlei Erschließungskosten für das Bauvorhaben.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich, da es sich lediglich um eine landwirtschaftliche Gerätehalle handelt,

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht) obliegt ausschließlich 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 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 den Weg abgeleitet werden.

Die eventuell anfallenden Abwässer müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

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

Die erforderlichen Stellplätze sind vom Bauherrn gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 480 und Fl. Nr. 481 der Gemarkung Kapfelberg (öffentliche Feld- und Waldwege) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 13 Antrag auf Tektur-Baugenehmigung auf Neubau Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 568/26 der Gemarkung Affecking (Affeckinger Straße)

Beschluss-Nr. 65

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Tektur-Baugenehmigung auf Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 568/26 der Gemarkung Affecking (Affeckinger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Der ursprüngliche Bauantrag wurde im August 2025 vom Landratsamt Kelheim genehmigt.

Maßgeblicher Inhalt des Tekturantrages ist eine geringfügige Verlängerung der Garage von 8,99 m auf 9,49 m und eine Erhöhung der Traufhöhe von 2,99 m auf 4,16 m, eine Erhöhung der Firsthöhe von 4,51 m auf 5,06 m, sowie eine Verringerung der Dachneigung von 10° auf 6°.

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

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

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) zulässig (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben fügt sich im Weiteren nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

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

Für das geplante Bauvorhaben sind keine Stellplätze nachzuweisen, da es sich um eine Doppelgarage handelt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, 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 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 Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden oder sind abzulösen.

Für das Bauvorhaben ist keine Hausnummernzuteilung erforderlich.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstücken 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: Schnell, Markus

TOP 14 Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung Altmühlstraße 19 mit Rückgebäude und Gebäude Hafnergasse 3 zu einer Wohnanlage. Nutzungsänderungen in folgenden Bereichen: EG Hafnergasse von Gewerbe zu Wohnen. EG -Rückgebäude Altmühlstraße von Gewerbe zu Nebenräumen, 1 OG Rückgebäude Altmühlstraße von Gewerbe zu Wohnen, Dachgeschossausbau Hauptgebäude Altmühlstraße zu Wohnraum den Grundstücken Fl.Nr. 122 und Fl.Nr. 126 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße und Hafnergasse)

Beschluss-Nr. 66

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung Altmühlstraße 19 mit Rückgebäude und Gebäude Hafnergasse 3 zu einer Wohnanlage. Nutzungsänderungen in folgenden Bereichen: EG Hafnergasse von Gewerbe zu Wohnen. EG -Rückgebäude Altmühlstraße von Gewerbe zu Nebenräumen, 1 OG Rückgebäude Altmühlstraße von Gewerbe zu Wohnen, Dachgeschossausbau Hauptgebäude Altmühlstraße zu Wohnraum auf den Grundstücken Fl. Nr. 122 und Fl.Nr. 126 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße, und Hafnergasse) 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 Besonderen Wohngebiet nach § 4 a 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 § 4 a 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. D-2-7037-0188 (Siedlung der späten Latènezeit sowie untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim). Aus vorgenannten Gründen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Der Stellplatzbedarf für den geplanten Umbau die Sanierung setzt sich wie folgt zusammen:

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim i. V. m der Bayerischen Bauordnung insgesamt 11 Stellplätze erforderlich. Hiervon entfallen für die Nutzung in der Hafnergasse 3 -4- Stellplätze und für die Nutzung in der Altmühlstraße 19 -7- Stellplätze. Von den 11 für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze werden 7 Stellplätze tatsächlich auf den Baugrundstücken errichtet und nachgewiesen, 4 Stellplätze werden historisch nachgewiesen.

Bisher waren für das Anwesen Hafnergasse 3 -5- Stellplätze erforderlich, von denen 2 Stellplätze tatsächlich und 3 Stellplätze historisch laut vorgelegter Bestätigung der Stadt Kelheim nachgewiesen werden können und für das Anwesen Altmühlstraße 19 -14- Stellplätze, von denen 2 Stellplätze tatsächlich und 12 Stellplätze historisch laut vorgelegter Bestätigung der Stadt Kelheim nachgewiesen werden können. Somit sind für das bestehende Anwesen insgesamt 19 Stellplätze nachgewiesen.

Da für das nun geplante Bauvorhaben gemäß der Stellplatzberechnung nur 11 Stellplätze erforderlich sind, entsteht kein Mehrbedarf an Stellplätzen und der Stellplatznachweis ist hiermit erbracht. Ausschlaggebend hierfür dass für das geplante Bauvorhaben nur noch 11 Stellplätze erforderlich sind, ist die Änderung der Bayerischen Bauordnung, nach der gemäß den Regelungen des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b BayBO für die Wohnungen 1, 3 und 5 im Gebäude Hafnergasse 3 und für die Wohnungen 6a, 6b, 7 und 10 im Gebäude Altmühlstraße 19 keine Stellplätze mehr nachzuweisen sind, da es sich hier um Nutzungsänderungen zu Wohnraum, Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude und um den Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken handelt.

Die erforderlichen Stellplätze werden somit auf dem Baugrundstück und durch die historischen Stellplatznachweise von vorhergehenden Bauanträgen nachgewiesen.

Für das geplante Bauvorhaben ist gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim ein Kinderspielplatz im Ausmaß von 50 m² erforderlich, da durch das geplante Bauvorhaben mehr als 5 Wohnungen (11 Wohnungen) mit insgesamt 797,37 m² Wohnfläche geschaffen werden (Pro 25 m² WF ist 1,5 m² Spielplatzfläche erforderlich. Somit sind für 797,37 m² Wohnfläche 47,84 m² Spielplatzfläche zu errichten. Gemäß § 3 Abs. 2 der Spielplatzsatzung sind jedoch mindestens 50 m² Spielplatzfläche zu errichten). Der Antragsteller kann den Spielplatz jedoch nicht errichten, da aufgrund der tatsächlichen

Grundstücksverhältnisse hierfür keine Fläche auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe vorhanden ist. Aus diesem Grund stellt der Antragsteller einen Antrag auf Ablöse wie dies gemäß § 4 Abs 2 der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim auch möglich ist.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

Das umzubauende Gebäude liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. D-2-7037-0188 (Siedlung der späten Latènezeit sowie untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim). Aus vorgenannten Gründen ist daher 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 Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden oder sind abzulösen.

Für das geplante Bauvorhaben ist gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim ein Kinderspielplatz im Ausmaß von 50 m² erforderlich (lt. Wohnflächenberechnung 47,84 m² lt. Satzung jedoch mindestens 50 m²), da durch das geplante Bauvorhaben mehr als 5 Wohnungen geschaffen werden. Der Antragsteller kann den Spielplatz jedoch nicht errichten, da aufgrund der tatsächlichen Grundstücksverhältnisse hierfür keine Fläche auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe vorhanden ist. Aus diesem Grund wird dem Antrag des Bauherrn auf Ablöse des Spielplatzes gemäß § 4 Abs. 2 der Spielplatzsatzung zugestimmt. Von der Verwaltung ist hierfür ein entsprechender Ablösevertrag auszuarbeiten, der dann vom Bauherrn und von der Stadt Kelheim zu unterzeichnen ist. Dieser ist dann dem Landratsamt Kelheim im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Der Ablösebetrag ist von der Stadt Kelheim zweckgebunden für die Schaffung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen zu verwenden.

Den Baugrundstücken wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1/17 und 1/20 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße, Hafnergasse) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 15 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1397 der Gemarkung Kelheimwinzer (Auf der Röthe)

Beschluss-Nr. 67

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1397 der Gemarkung Kelheimwinzer (Auf der Röthe) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01 vom 29.03.2021 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

- Errichtung eines Standgiebels (lt. BBPL unzulässig)

Durch die beantragte Befreiung werden nach Beurteilung durch die Stadt Kelheim keine Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes berührt. Die Befreiung kann befürwortet werden, da die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 Stellplätze erforderlich. Die 2 Stellplätze für die Einfamilienhausnutzung, werden gemäß den Bauantragsunterlagen auf dem Baueingabeplan in der Doppelgarage nachgewiesen.

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

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Beschluss:

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

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

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist gemäß Bebauungsplan 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 Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan sind zu beachten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von den Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

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 den Grundstücken Fl. Nr. 526/33 und Fl. Nr. 1421 der Gemarkung Kelheimwinzer (Straße Auf der Röthe, Kelheimwinzerstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport - Parzelle 11 auf dem Grundstück Fl.Nr. 997/1 der Gemarkung Kelheim (Königsberger Straße)

Beschluss-Nr. 68

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport – Parzelle 11 auf dem Grundstück Fl. Nr. 997/1 der Gemarkung Kelheim (Königsberger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 vom 16.06.2023 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6 a BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Urbanen Gebiet (MU) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Anordnung des Stellplatzes

Der erforderliche Stellplatz wird nicht an der gemäß BBPL vorgesehenen Stelle errichtet;

- Dachdeckung Carport
It. BBP ist das Carport mit einem Gründach zu errichten, Geplant ist eine Profilblechdeckung. Die Außenanlagen werden als Ausgleich dafür nur an den notwendigen Bereichen befestigt;

Die beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan werden 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 im Baugebiet verträglich eingeschätzt.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 Stellplätze zu errichten. Gemäß den eingereichten Planunterlagen werden auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

Derzeit werden im Baugebiet „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Diese sind noch nicht fertiggestellt. Das Baugrundstück ist straßentechnisch noch nicht vollständig erschlossen. Derzeit laufen die Erschließungsmaßnahmen im Straßenbau.

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.

Derzeit werden im Baugebiet „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Diese sind noch nicht fertiggestellt.

Das Landratsamt Kelheim wird gebeten nachfolgenden Text in eine etwaige Baugenehmigung aufzunehmen.

„Der Baubeginn darf erst nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen erfolgen. Die Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist vom Bauherrn mit den öffentlichen Erschließungsträgern abzuklären“.

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 sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Das geplante Wohngebäude erhält eine neue Hausnummer. Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten trägt entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim der Bauherr.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nrn 991/15,991/19,991/56 und 991/65 der Gemarkung Kelheim (Stettiner Straße, Posener Straße, Egerlandstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 17 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport - Parzelle 13 auf dem Grundstück Fl.Nr. 997 der Gemarkung Kelheim (Königsberger Straße)

Beschluss-Nr. 69

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport – Parzelle 13 auf dem Grundstück Fl. Nr. 997/1 der Gemarkung Kelheim (Königsberger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 vom 16.06.2023 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6 a BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Urbanen Gebiet (MU) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baugrenze Carport**
Die Baugrenze wird mit dem Carport um ca. 3 m nach Norden überschritten;
- **Dachdeckung Carport**
It. BBP ist das Carport mit einem Gründach zu errichten, Geplant ist eine Profilblechdeckung. Die Außenanlagen werden als Ausgleich dafür nur an den notwendigen Bereichen befestigt;

Die beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan werden 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 im Baugebiet verträglich eingeschätzt.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 Stellplätze zu errichten. Gemäß den eingereichten Planunterlagen werden auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

Derzeit werden im Baugebiet „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Diese sind noch nicht fertiggestellt. Das Baugrundstück ist straßentechnisch noch nicht vollständig erschlossen. Derzeit laufen die Erschließungsmaßnahmen im Straßenbau.

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.

Derzeit werden im Baugebiet „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Diese sind noch nicht fertiggestellt.

Das Landratsamt Kelheim wird gebeten nachfolgenden Text in die Baugenehmigung aufzunehmen.

„Der Baubeginn darf erst nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen erfolgen. Die Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist vom Bauherrn mit den öffentlichen Erschließungsträgern abzuklären“.

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 sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Das geplante Wohngebäude erhält eine neue Hausnummer. Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten trägt entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim der Bauherr.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nrn 991/15,991/19,991/56 und 991/65 der Gemarkung Kelheim (Stettiner Straße, Posener Straße, Egerlandstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 18	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer K & S Seniorenresidenz für 120 Bewohner mit 30 PKW-Stellplätzen und Nebengebäuden auf den Grundstücken Fl.Nr. 1318/1, Fl.Nr. 1320, Fl.Nr. 1292 und Fl.Nr. 1317/8 der Gemarkung Kelheim (Weinstraße/Geschwister-Hallermeier-Straße)
Beschluss-Nr. 70	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer K & S Seniorenresidenz für 120 Bewohner mit 30 PKW Stellplätzen und Nebengebäuden, Weinstraße auf den Grundstücken Fl. Nr. 1318/1, Fl.Nr. 1320, Fl.Nr. 1292 und Fl.Nr. 1317/8 der Gemarkung Kelheim (Weinstraße/Geschwister-Hallermeier-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05 vom 19.06.2023 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einer Fläche für den Gemeinbedarf zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Trauseitige Wandhöhe
lt. BBP ist eine maximale traufseitige Wandhöhe von max. 12,50 m festgesetzt, geplant ist eine traufseitige Wandhöhe von max. 12,945 m;
- Maß der baulichen Nutzung
lt. BBP ist ein Maß der baulichen Nutzung von E + III festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschoss an 3 Seiten von der Außenfassade mindestens 2,50 m zurück zu versetzen ist, geplant ist ein Maß der baulichen Nutzung von E + III ohne Zurückversetzung von der Außenfassade;
- GFZ
lt. BBP ist eine GFZ von 1,4 zulässig, geplant ist eine GFZ von 1,46;
- Baugrenze
Die Baugrenze wird in Richtung Norden um ca. 4,60 m bis ca. 8,20 m überschritten;

Die beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan werden als vertretbar beurteilt, da hierdurch nach Einschätzung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes verletzt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Im Hinblick auf den dringenden Bedarf zur Schaffung von Seniorenwohn- und Pflegeplätzen wird das geplante Bauvorhaben mit den erforderlichen Befreiungen als im Baugebiet verträglich eingeschätzt.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß Nr. 1.5 der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 8 Stellplätze (pro 15 Betten 1 Stellplatz) und 3 Fahrradstellplätze zu errichten. Gemäß den eingereichten Planunterlagen werden auf dem Baugrundstück 30 Stellplätze für KFZ und 4 Fahrradstellplätze 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 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 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 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

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 den Grundstücken Fl. Nr. 1317/8, Fl.Nr. 1318/1, Fl.Nr. 1320, 1288/16 der Gemarkung Kelheim (Weinstraße, Geschwister-Hallermeier-Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 19 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 132 "GE Affecking"; Billigung zum Vorentwurf;

Beschluss-Nr. 71

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Innerhalb des Stadtgebietes Kelheim ist aktuell ein großer Bedarf an der Schaffung von Gewerbegebietsflächen festzustellen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Kelheim die Entwicklung weiteren Baulands, um im Stadtgebiet Kelheim bereits bestehenden Firmen und vor allem auch neuen Firmen Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Dies ist für die weitere Entwicklung der Stadt Kelheim von großer Bedeutung.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat hierzu mit Beschluss Nr. 137 vom 17.06.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Bauleitplanverfahren begonnen.

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 132 „Affecking“ soll die rechtliche Grundlage für die Entwicklung von Baugrundstücken für eine Gewerbebenutzung geschaffen werden. Vorgesehen ist dabei eine Entwicklung von verschiedenen großen Gewerbeflächen, die einem Mix von Gewerbebetrieben eine Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeit für die Zukunft bieten sollen. Dies ist für die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Kelheim, auch im Hinblick auf die weitere Erweiterung des Hafengebietes Kelheim und des Wasserstoffzentrums Kelheim von sehr großer Bedeutung.

Im Zusammenhang mit dem Planungsverfahren wird es erforderlich sein, eine immissionsschutztechnische und immissionsschutzrechtliche Begutachtung zu den Themen Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm. zu beauftragen. Gegebenenfalls kann es notwendig sein, auch eine naturschutzrechtliche Begutachtung zu beauftragen. Eine Ausgleichsflächenplanung wird ebenfalls benötigt.

Sämtliche Kosten für die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden von der Stadt Kelheim getragen.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war geplant in einem kleinen Teilbereich ein Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) im überwiegenden Planungsgebiet ein Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) festzusetzen.

Eine Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist voraussichtlich nicht erforderlich, da die Gebietsart als Mischgebiet (MI) bzw. als Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) unverändert bleibt.

Durch Zwischenzeitliche Planänderungen wird nun durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes die rechtliche Grundlage für die Entwicklung von Baugrundstücken für eine Gewerbebenutzung und ein Sondergebiet Gastronomie und großflächigen Einzelhandel geschaffen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) und ein Sondergebiet (SO nach § 11 BauNVO) festgesetzt.

Durch die Planänderung erfolgt nun die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 47 im Parallelverfahren.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das im östlichen Bereich des Ortsteiles Affecking östlich der Abensberger Straße und südlich der Staatstraße 2230 gegenüber der Kelheim Fibres liegt, umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 173/2 T., 175, 176, 176/1, 176/2, 177, 189 T., 190, 190/1, 191, 207 und 207/1 alle der Gemarkung Affecking, mit einer Gesamtfläche von ca. 8,2 Hektar und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Staatsstraße 2230 (nördliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 207, Fl.Nr. 207/1, Fl.Nr. 191, und Nr. 190/1 der Gemarkung Affecking);

Im Westen: Abensberger Straße (westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 207, und westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 176/2 der Gemarkung Affecking);

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 175 und Fl.Nr. 177 der Gemarkung Affecking);

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 190/1 Fl.Nr. 190 und Fl.Nr. 177, der Gemarkung Affecking.

Hinzu kommen externe Ausgleichsflächen auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1577 der Gemarkung Thaldorf mit einer Fläche von ca. 1 ha.

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss von Dipl. Ing. Univ. Frau Anke Martin vom Architektenbüro Neidl & Neidl vorgestellt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Landschaftsarchitekten und Stadtplanungsbüro Neidl & Neidl, Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg, erarbeiteten Vorentwurf des Bauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 132 „GE Affecking“ i.d.V. vom 09.04.2026 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige 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 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 20	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Deckblatt Nr. 47 "GE Affecking"; Aufstellungsbeschluss;
Beschluss-Nr. 72	
<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim sollen die im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche (Gewerbegebiet, Mischgebiet), als Sondergebiet (SO nach § 11 BauNVO) und Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) ausgewiesen werden. Die Fortschreibung für diesen Bereich erhält die Nummer 47.

Die Stadt Kelheim beabsichtigt durch die Entwicklung weiteren Baulands, um im Stadtgebiet Kelheim bereits bestehenden Firmen und vor allem auch neuen Firmen Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von der Stadt Kelheim übernommen.

Mit der Planung wurde das Landschaftsarchitekten und Stadtplanungsbüro Neidl & Neidl, Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg beauftragt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 47, erfolgt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 132 „GE Affecking“ für den betreffenden Planungsbereich.

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

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 47 (GE-Affecking) zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim.

Der Änderungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das im östlichen Bereich des Ortsteiles Affecking östlich der Abensberger Straße und südlich der Staatsstraße 2230 gegenüber der Kelheim Fibres liegt, umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 173/2 T., 175, 176, 176/1, 176/2, 177, 189 T., 190, 190/1, 191, 207 und 207/1 alle der Gemarkung Affecking, mit einer Gesamtfläche von ca. 8,2 Hektar und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Staatsstraße 2230 (nördliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 207, Fl.Nr. 207/1, Fl.Nr. 191, und Nr. 190/1 der Gemarkung Affecking);

Im Westen: Abensberger Straße (westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 207, und westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 176/2 der Gemarkung Affecking);

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 175 und Fl.Nr. 177 der Gemarkung Affecking);

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 190/1 Fl.Nr. 190 und Fl.Nr. 177, der Gemarkung Affecking.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt 47 (GE Affecking) beabsichtigt die Stadt Kelheim die Entwicklung weiteren Baulands, um im Stadtgebiet Kelheim bereits bestehenden Firmen und vor allem auch neuen Firmen Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Dies ist für die weitere Entwicklung der Stadt Kelheim von großer Bedeutung.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 132 „GE Affecking“ erfolgt im Parallelverfahren.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von der Stadt Kelheim übernommen.

Mit der Planung wurde das Landschaftsarchitekten und Stadtplanungsbüro Neidl & Neidl, Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg beauftragt.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 21	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt 46 "GE-Wöhrdareal"; Billigungsbeschluss
Beschluss-Nr. 73	
<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat hierzu mit Beschluss Nr.30 vom 23.03.2026 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Bauleitplanverfahren begonnen.

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim soll das im aktuellen Flächennutzungsplan als öffentliche Parkfläche, als Fläche für den Gemeinbedarf (Post) sowie als Grünfläche dargestellt ist, als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Fortschreibung für diesen Bereich erhält die Nummer 46.

Die Stadt Kelheim beabsichtigt durch die Bauleitplanung die städtebauliche Weiterentwicklung und ein Geschäfts- und Verwaltungsgebäude mit einem Veranstaltungsraum.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 46, erfolgt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „GE Wöhrdareal“ für den betreffenden Planungsbereich.

Der Änderungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kelheim mit den Flurnummern 701 (Teilfläche), 703, 703/1 und 1088/5 der Gemarkung Kelheim, mit einer Größe vom insgesamt ca. 11.000 qm.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden von den Grundstücken mit den Flurnummern 521/2 (Bahnhofstraße), 701 (Teilfläche), 328/21, 693/2, 693, 691/1, 690, 689, 521/ 3 (Stadtknechtstraße) der Gemarkung Kelheim.

Im Süden von den Grundstücken mit den Flurnummern 1088/13 und 1088/29 der Gemarkung Kelheim.

Im Osten von den Grundstücken mit den Flurnummer 701/2, 701/1 (Schlossweg), 706/9 der Gemarkung Kelheim.

Im Westen von dem Grundstück mit der Flurnummer 328/106 der Gemarkung Kelheim. Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „GE Wöhrdareal“ erfolgt im Parallelverfahren.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von der Stadt Kelheim übernommen.

Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Eder, Gabelsberger Straße 5, 93047 Regensburg beauftragt.

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

Die Stadt Kelheim billigt entsprechend vorgenannter Sachlage den durch das Ingenieurbüro Eder, Gabelsberger Straße 5, 93047 Regensburg erarbeiteten Deckblatt Nr. 46 zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für den Bereich „GE Wöhrdareal“ in der heutigen Fassung vom 20.04.2026 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der heutigen Fassung.

Mit der Fortschreibung durch das Deckblatt Nr. 46 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Die Stadt Kelheim beabsichtigt durch die Bauleitplanung die städtebauliche Weiterentwicklung und ein Geschäfts- und Verwaltungsgebäude mit einem Veranstaltungsraum.

Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „GE Wöhrdareal“ erfolgt im Parallelverfahren.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 22 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 "Mitterfeld Erweiterung"; Billigung zum Vorentwurf

Beschluss-Nr. 74

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.11.2022 beantragt die Fa. B+Z Projektbau 6 GmbH aus Kelheim die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich „Mitterfeld-Erweiterung“.

Hierbei handelt es sich um die Flächen der Grundstücke Fl.Nr. 2034, 2034/4, 2040, 2040/4 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2001 der Gemarkung Kelheim mit dem Ziel, die Wohnsiedlungsentwicklung in diesem Bereich fortzuführen und im Ergebnis zu Ihrem abschließenden Entwicklungsende zu führen.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat daraufhin in seiner Sitzung vom 11.12.2023 für den betreffenden Umgriff den Aufstellungsbeschluss gefasst und hierfür das Planungsverfahren in Gang gesetzt mit der Zielsetzung, die wohnlichen Nutzungen innerhalb des Stadtgebietes weiter auszubauen und an geeigneten Stellen zusätzliche Bauflächen zu ermöglichen.

Die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist dabei gänzlich auf ein Allgemeines Wohngebiet ausgerichtet und stellt städtebaulich eine sinnvolle Fortführung der hier bereits im Bestand vorhandenen Wohnnutzungen dar.

Die verkehrliche Erschließung für sämtliche Grundstücke ist dabei sichergestellt und erfolgt grundsätzlich über die Mitterfeldstraße für alle Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die bauliche Entwicklung hingegen unterteilt sich in 2 Teilbereiche. Das WA 1 am Ost- rand des Geltungsbereiches ist für eine bis zu 3-geschossige Bebauung vorgesehen und schafft Bauflächen für einen Geschosswohnungsbau zur baulichen Nachverdichtung am Standort. Die restlichen Grundstücke sind dem WA 2 zugeordnet und ermöglichen eine bis zu 2-geschossige Bebauung in Anlehnung an den hier vorhandenen Baubestand.

Insgesamt können am Standort 17 Parzellen ausgewiesen werden.

Auf dem Grundstück der Parzelle 1 werden dabei 3 Wohngebäude mit je 9 Wohnungen zugelassen. Somit sind auf diesem Grundstück bis zu 27 Wohnungen möglich. Die restlichen Grundstücke der Parzellen 2-17 lassen 1 Wohnung zzgl. einer Einliegerwohnung je Wohngebäude zu und schaffen somit Bauraum für zusammen 18 Wohnungen. Im Ergebnis können daher im Gebiet insgesamt bis zu 45 Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze hat dabei auf den privaten Grundstücksflächen selbst entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung zu erfolgen. Zur Deckung ist Stellplatzbedarfs ist auf Parzelle 1 zudem die Errichtung einer Tiefgarage erforderlich. Der Nachweis hat hier im Zuge der nachgeordneten Verfahren zu erfolgen.

Die Fortschreibung des städtischen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes über das Deckblatt Nr. 39.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt entsprechend vorgenannter Sachlage den durch das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut erarbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“ in der heutigen Fassung vom 20.04.2026 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der heutigen Fassung.

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Wesentlicher Inhalt der Änderung stellt die Ausweisung von zusätzlichen Wohngebietsflächen innerhalb des Stadtgebietes an geeigneten Flächen dar zum Ausbau sowie zur Erweiterung der wohnlichen Nutzungen, insbesondere auch im Bereich des Stadtgebietes selbst.

Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“ erfolgt im Parallelverfahren.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 23	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 39 für den Bereich "Mitterfeld-Erweiterung"; Billigung zum Vorentwurf;
Beschluss-Nr. 75	
<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 1	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.11.2022 beantragt die Fa. B+Z Projektbau 6 GmbH aus Kelheim die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich „Mitterfeld-Erweiterung“.

Hierbei handelt es sich um die Flächen der Grundstücke Fl.Nr. 2034, 2034/4, 2040, 2040/4 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2001 der Gemarkung Kelheim mit dem Ziel, die Wohnsiedlungsentwicklung in diesem Bereich fortzuführen und im Ergebnis zu Ihrem abschließenden Entwicklungsende zu führen.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat daraufhin in seiner Sitzung vom 18.12.2023 für den betreffenden Umgriff den Änderungsbeschluss gefasst und hierfür das Planungsverfahren in Gang gesetzt mit der Zielsetzung, die wohnlichen Nutzungen innerhalb des Stadtgebietes weiter auszubauen und an geeigneten Stellen zusätzliche Bauflächen zu ermöglichen.

Die Darstellung des angedachten Planungsumgriffs weist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan auf der überwiegenden Fläche bereits ein Allgemeines Wohngebiet aus. Auf Teilflächen ist jedoch die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern, sowie den östlichen Randbereich von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet zu überführen.

Die Fortschreibung erfolgt mittels Deckblatt Nr. 39. parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 mit der Bezeichnung „Mitterfeld-Erweiterung“.

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

Die Stadt Kelheim billigt entsprechend vorgenannter Sachlage den durch das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut erarbeiteten Deckblatt Nr. 39 zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für den Bereich „Mitterfeld-Erweiterung“ in der heutigen Fassung vom 20.04.2026 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der heutigen Fassung.

Mit der Fortschreibung durch das Deckblatt Nr. 39 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Wesentlicher Inhalt der Änderung stellt die Ausweisung von zusätzlichen Wohngebietsflächen innerhalb des Stadtgebietes an geeigneten Flächen dar zum Ausbau sowie zur Erweiterung der wohnlichen Nutzungen, insbesondere auch im Bereich des Stadtgebietes selbst.

Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung“ erfolgt im Parallelverfahren.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 24	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 119 "SO Landwirtschaft Gut Schwaben" durch ein Deckblatt Nr. 01 "Agri-PV Gut Schwaben"; Billigung zum Vorentwurf;
	Beschluss-Nr. 76
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.08.2024 hat die Fa. Next2Sun Projekt GmbH, Franz-Meguinstraße 10a, 66763 Dillingen, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 „SO Landwirtschaft Gut Schwaben“ durch ein Deckblatt und die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch ein Deckblatt zur Errichtung einer Agri PV Freiflächenanlage „Agri-PV Gut Schwaben“ beantragt.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat daraufhin in seiner Sitzung vom 07.10.2025 dem Antrag zur Änderung durch das Deckblatt Nr. 01 zugestimmt und somit für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 119 „Agri-PV Gut Schwaben“ den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 119 „SO Landwirtschaft-Gut Schwaben“, Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier einer Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage, geschaffen. Die Umsetzung dieser Sondernutzung erfolgt dabei auf einer Teilfläche der gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen der Legehennenhaltung der Fa. Bavaria Ei GmbH und stellt somit auf diesen Flächen eine Ergänzungsnutzung zu Gunsten der Erzeugung erneuerbarer Energien dar, die sich sinnvoll und unproblematisch mit der landwirtschaftlichen Nutzung am Standort vereinbaren lässt.

Im Ergebnis wird hierdurch ein klima- und umweltschonender Beitrag für die Energiegewinnung durch regenerative Energien geleistet. Dies wird von der Stadt Kelheim ausdrücklich begrüßt und unterstützt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Fl.Nr. 3840/4, 3840/3, 3842 (TF), 3840/2, 3850/3 (TF), jeweils der Gemarkung Stausacker mit einer Fläche von insgesamt 23,85 ha. Es werden dabei die betreffenden Sondergebietsflächen in drei Teilbereiche des SO 1 bis SO 3 untergliedert und hierfür ein erforderlicher Bauraum für die Modulaufständigung geschaffen. Die hierfür vorgesehen Konstruktion erfolgt dabei in einer senkrechten Aufständigung in 90° mit einer Höhe von max. 4,50 m als Moduloberkante sowie einem Reihenabstand von 8,0 m. Die Gesamtleistung der Anlage beläuft sich auf 8,12 MW.

Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan der Fa. Next2Sun vom 20.01.2026 wird dabei Bezug genommen.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt entsprechend vorgenannter Sachlage den durch das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut erarbeiteten Deckblatt Nr. 01 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Agri-PV Gut Schwaben in der heutigen Fassung vom 20.04.2026 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der heutigen Fassung.

Mit der Änderung durch Deckblatt Nr. 01 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Wesentlicher Inhalt der Änderung stellt die Ausweisung von Flächen zur Erzeugung regenerativer Energien in Form einer Agri-PV Anlage dar. Diese stellt eine Ergänzungsnutzung auf Teilflächen der bisherigen landwirtschaftlichen Sondernutzung des Unternehmens der Bavaria Ei GmbH in Gut Schwaben dar.

Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 45 erfolgt im Parallelverfahren.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 25 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch ein Deckblatt Nr. 45 für den Bereich "Agri-PV Gut Schwaben"; Billigung zum Vorentwurf;

Beschluss-Nr. 77

Vorberatungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.08.2024 hat die Fa. Next2Sun Projekt GmbH, Franz-Meguina-Straße 10a, 66763 Dillingen, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 „SO Landwirtschaft Gut Schwaben“ durch ein Deckblatt und die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch ein Deckblatt zur Errichtung einer Agri PV Freiflächenanlage „Agri-PV Gut Schwaben“ beantragt.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat daraufhin in seiner Sitzung vom 27.10.2025 dem Antrag zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das

Deckblatt Nr. 45 zugestimmt und somit für den Bereich der „Agri-PV Gut Schwaben“ den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 45 für den Bereich „Agri-PV Gut Schwaben“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier einer Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage, geschaffen. Die Umsetzung dieser Sondernutzung erfolgt dabei auf einer Teilfläche der gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen der Legehennenhaltung der Fa. Bavaria Ei GmbH und stellt somit auf diesen Flächen eine Ergänzungsnutzung zu Gunsten der Erzeugung erneuerbarer Energien dar, die sich sinnvoll und unproblematisch mit der landwirtschaftlichen Nutzung am Standort vereinbaren lässt.

Im Ergebnis wird hierdurch ein klima- und umweltschonender Beitrag für die Energiegewinnung durch regenerative Energien geleistet. Dies wird von der Stadt Kelheim ausdrücklich begrüßt und unterstützt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Fl.Nr. 3840/4, 3840/3, 3842 (TF), 3840/2, 3850/3 (TF), jeweils der Gemarkung Stausacker mit einer Fläche von insgesamt 23,85 ha. Es werden dabei die betreffenden Sondergebietsflächen in drei Teilbereiche des SO 1 bis SO 3 untergliedert und hierfür ein erforderlicher Bauraum für die Modulaufständigung geschaffen. Die hierfür vorgesehen Konstruktion erfolgt dabei in einer senkrechten Aufständigung in 90° mit einer Höhe von max. 4,50 m als Moduloberkante sowie einem Reihenabstand von 8,0 m. Die Gesamtleistung der Anlage beläuft sich auf 8,12 MW.

Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan der Fa. Next2Sun vom 20.01.2026 wird dabei Bezug genommen.

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

Die Stadt Kelheim billigt entsprechend vorgenannter Sachlage den durch das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut erarbeiteten Deckblatt Nr. 45 zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für den Bereich „Agri-PV Gut Schwaben“ in der heutigen Fassung vom 20.04.2026 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der heutigen Fassung.

Mit der Fortschreibung durch das Deckblatt Nr. 45 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Wesentlicher Inhalt der Änderung stellt die Ausweisung von Flächen zur Erzeugung regenerativer Energien in Form einer Agri-PV Anlage dar. Diese stellt eine Ergänzungsnutzung auf Teilflächen der bisherigen landwirtschaftlichen Sondernutzung des Unternehmens der Bavaria Ei GmbH in Gut Schwaben dar.

Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 119 der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 45 erfolgt im Parallelverfahren.

TOP 26 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 134 "An der Maximiliansbrücke"; Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB;

Beschluss-Nr. 78

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 6 Dagegen: 3

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 06.03.2026 hat der Antragsteller als Grundstücksbesitzer für die Grundstücksflächen am Kreuzungsbereich der Maximilianbrücke zur Regensburger Straße, die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens zur baulichen Entwicklung des betreffenden Standortes beantragt.

Hierbei handelt es sich um die gegenwärtig als Parkplatz des Firmengeländes der Fahr- schule Kandler genutzten Grundstücke der Fl.Nr. 973/5, 975 und 975/6, jeweils der Gemarkung Kelheim.

Ziel des Vorhabens ist die Baurechtschaffung über einen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu erwirken und hierdurch die Voraussetzungen für eine Bebauung am Grundstück zu ermöglichen.

Da sich der Standort unmittelbar am Donauufer liegend, zwar als innerstädtische Baulücke darstellt, jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten als städtebaulich sehr sensible Lage zu beurteilen ist, hat sich der Antragsteller in Abstimmung einer juristischen Begleitung im Vorfeld dazu entschieden, einen vorhabenbezogenen Bauleitplan gemeinsam mit der Stadt zu entwickeln.

Zur Klärung sowie Vorabstimmung aller fachlichen Belange am Standort, hat der Antragsteller ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeiten lassen. Ziel dieser Untersuchung war es dabei, alle hierfür maßgeblichen Belange aufzuzeigen und den Standort insbesondere im Hinblick seiner exponierten Lage unmittelbar am Donauufer unter strenger Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange zum Hochwasserschutz zu prüfen.

Im Ergebnis dient dieses städtebauliche Entwicklungskonzept im Vorgriff eines daran anschließenden bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens, der Dokumentation einer zukünftigen baulichen Entwicklung und soll hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen aufzeigen.

Das vorliegende Grundstück unterliegt im Hinblick dieser Belange vollständig dem Hochwasserschutz und befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Donau. Aus diesem Grund kann eine bauliche Entwicklung nur unter strenger Einhaltung dieser Hochwasserbelange erfolgen und ist im Ergebnis auf diese Anforderungen in Form einer hochwasserangepassten Bauweise auszurichten.

Begleitend zur Erarbeitung dieses Entwicklungskonzeptes wurde der Standort dabei in Form einer hydraulischen Hochwasseruntersuchung geprüft und Maßnahmen sowie Auflagen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erarbeitet, die im Ergebnis eine bauliche Entwicklung in einer hochwasserangepassten Bauweise ermöglichen, so-

weit die Untergeschossebene am Grundstück weiterhin nur als offene Parkplatzebene genutzt wird und eine bauliche Nutzung hochwasserfrei in den darüberliegenden Geschossebene zu liegen kommt.

Neben dieser Hochwasseruntersuchung wurde zusätzlich für den Standort ein Evakuierungskonzept erarbeitet und somit im Hochwasserfall ein Räumungskonzept definiert, dass ebenso strikt einzuhalten bzw. bei einer baulichen Entwicklung umzusetzen ist.

Beide Untersuchungen sind Inhalt des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie Bestandteil der weiteren Planungen und dienen ebenso als Grundlage für die vorliegende Beschlussfassung. Weitere Details hierzu können daher dem Entwicklungskonzept in der abschließenden Fassung vom 12.02.2026 entnommen werden.

Beabsichtigt ist es am vorliegenden Standort eine bauliche Entwicklung in Form einer Mischnutzung zu ermöglichen und grundsätzlich den Standort sowie das unmittelbare Umfeld städtebaulich aufzuwerten und hierdurch das Potential dieses Standortes in einem verträglichen sowie angemessenen Umfang auszuschöpfen.

Verkehrlich ist das Grundstück über die Regensburger Straße bereits erschlossen. Am Grundstück befindet sich im Osten eine bestehende Zufahrt. Diese soll im Weiteren auch als Ein- und Ausfahrt genutzt und entsprechend auf die verkehrlichen Anforderungen ausgerichtet werden. Ebenso ist eine hochwasserfreie Erschließung als Zugang über die Regensburger Straße im Bereich des Kreisverkehrs sichergestellt.

Die Gebäudestruktur selbst ist in einer höhengestaffelten Bauweise vorgesehen, die sich hierdurch verträglich in das Umfeld integrieren lässt. Dabei wird die Ausbildung des Gebäudes in Richtung einer „organischen Architektur“ angestrebt. Hierdurch soll aufgrund der Blickbeziehungen zum Rundbau der Kelheimer „Befreiungshalle“ auf scharfe Konturen sowie Ecken und Kanten verzichtet werden und letztendlich eine erkennbare Harmonie zwischen Gebäude und Landschaft hergestellt werden.

Im Ergebnis kann nach Vorprüfung der örtlichen Voraussetzungen dem Standort innerhalb des Stadtgebietes ein hohes Potential an baulicher Entwicklung zugesprochen werden.

Dies begründet sich auch aufgrund der Tatsache, dass dieses Grundstück am Donauufer eine Fortführung baulicher Entwicklungen entlang der Uferbebauung des nordwestlich angrenzenden Donauparkgeländes darstellt und im Ergebnis am Kreisverkehr eine bauliche Entwicklung sinnvoll enden lässt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend vorgenannter Sachlage gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 134 „An der Maximilianbrücke“.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Beabsichtigt ist es am vorliegenden Standort eine bauliche Entwicklung in Form einer Mischnutzung zu ermöglichen und grundsätzlich den Standort sowie das unmittelbare Umfeld städtebaulich aufzuwerten und hierdurch das Potential dieses Standortes in einem verträglichen sowie angemessenen Umfang auszuschöpfen.

Um diese Zielsetzung im Ergebnis auch planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes notwendig. Gleichzeitig sind in diesem Zusammenhang notwendige Fachplanungen zum Hochwasserschutz, zum Verkehr sowie zum Schallimmissionsschutz zu erarbeiten. Diese sind in das Bauleitplanverfahren zu integrieren und bei Umsetzung zusammen mit einem Evaluierungskonzept streng einzuhalten. Eine bauliche Entwicklung hat dabei ausnahmslos in Form einer hochwasserangepassten Bauweise zu erfolgen.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Grundstücke der Fl.Nr. 973/5, 975, 975/5 und 975/6, jeweils der Gemarkung Kelheim und erstreckt sich dabei entlang der Regensburger Straße über den Kreisverkehr am Rand des Donauparkgeländes bis zur Maximilianbrücke.

Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgt im Nachgang des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden vom Antragsteller übernommen. Mit der Planung wurde das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut, beauftragt.

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

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 27	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 "An der Hemauer Straße Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
<u>Überschrift</u>	Überschrift

Sachverhalt:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

Beschluss:

**TOP 27.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 "An der Hemauer Straße Überarbeitung" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 79

Kenntnisnahme:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“ vom 19.02.2024 mit Begründung vom 19.02.2024 lag in der Zeit vom 20.03.2024 bis 24.04.2024 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“ vom 19.02.2024 mit Begründung vom 19.02.2024 wurde mit Bekanntmachung vom 08.03.2024 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. 1 BauGB).

Mit Schreiben vom 28.02.2024 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 1 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Auslegungsfrist eine Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“ jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“ erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, jedoch aber nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim wird gegebenenfalls nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

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

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Energienetze Südbayern
11. Telefonica Germany
12. Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz
13. Industrie- und Handelskammer
14. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
15. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
16. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
17. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht-
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Bodenschutzrecht
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 Stadtplanung/Grünanlagenplanung
32. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
33. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
34. Stadt Kelheim – Fachbereich Klimaschutz und Energiemanagement
35. Staatliches Bauamt Landshut
36. Stadtwerke Kelheim
37. Wasserwirtschaftsamt Landshut
38. Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
39. Stadt Abensberg
40. Markt Bad Abbach
41. Gemeinde Hausen
42. Gemeinde Ihrlerstein
43. Gemeinde Saal
44. Gemeinde Sinzing
45. Markt Essing
46. Stadt Neustadt
47. Stadt Riedenburg

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

1. Bayerischer Bauernverband
2. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
3. Deutsche Post
4. Energienetze Bayern GmbH
5. Telefonica Germany
6. Landesbund für Vogelschutz
7. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht

9. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
10. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
11. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
12. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
13. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Stadtplanung/Grünanlagenplanung
14. Stadt Kelheim Fachbereich Klimaschutz und Energiemanagement
15. Stadtwerke Kelheim
16. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
17. Stadt Abensberg
18. Gemeinde Hausen
19. Markt Essing

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayernwerk Netz GmbH
4. Industrie- und Handelskammer
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Bodenschutzrecht
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht – kommunal
9. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
10. Stadt Kelheim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
11. Markt Bad Abbach
12. Gemeinde Ihrlerstein
13. Stadt Neustadt
14. Gemeinde Saal
15. Gemeinde Sinzing
16. Stadt Riedenburg

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

1. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitsabteilung
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
6. Staatliches Bauamt Landshut
7. Wasserwirtschaftsamt Landshut
8. Bayerisches Landesamt für Umwelt
9. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
11. Deutsche Telekom Technik GmbH
12. Vodafone GmbH

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit hat ein Bürger Planeinsicht genommen. Anregungen wurden von einem Bürger eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

<p>TOP 27.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Immissionsschutz</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 80</p> <p><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</p>

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.04.2024 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Immissionsschutzes

Hinsichtlich des Schallschutzes ist insbesondere der Verkehrslärm zu betrachten. Es muss sichergestellt sein, dass durch die veränderte Straßenführung (Kreisverkehr) keine unzulässige Verschlechterung der Verkehrslärmimmissionen an den nächsten Immissionsorten (Wohnnutzung Flurnummer 1624/6) zu befürchten ist. Außerdem muss gewährleistet sein, dass keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm an den Erweiterungsflächen für die Grundschule vorliegen. Es wird dringend angeraten, zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen ein Schallgutachten einzuholen.

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 führt in Ihrer Stellungnahme an, dass durch die von der Stadt Kelheim angestrebte Planung hinsichtlich des Schallschutzes insbesondere der Verkehrslärm zu betrachten ist. Im Detail werden hier mögliche Auswirkungen auf das Grundstück Fl.Nr.

1624/6 sowie die Erweiterungsflächen für die Grundschule durch die veränderte Verkehrsführung genannt. Aus diesem Grund empfiehlt die Fachstelle ein Fachgutachten zur Beurteilung des Verkehrslärms einzuholen.

Dieser Empfehlung kommt die Stadt Kelheim dahingehend nach, dass ein entsprechendes Verkehrslärmgutachten beauftragt wurde. Auf das schalltechnische Gutachten zum Verkehrslärm von Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, vom 16.12.2024 wird verwiesen.

Im Ergebnis werden dabei unter Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange zum Neubau des Kreisverkehrs im Bereich der St 2233 am Kreuzungsbereich zum Einkaufszentrum sowie zur Grundschule, keine Beeinträchtigungen durch relevante Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV festgestellt. Es besteht somit kein Konflikt zum Straßenverkehrslärm und es werden diesbezüglich keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Das Gutachten wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen als Anlage 3 der Begründung.

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

**TOP 27.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Gesundheitsabteilung**

Beschluss-Nr. 81

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.04.2024 wurde vom Landratsamt Kelheim, Gesundheitsabteilung, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange der Gesundheitsabteilung

Aus der Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.

1. Trinkwasserversorgung:

Das Planungsgebiet kann über die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Kelheim ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

2. Abwasserentsorgung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mit Anschluss an die bestehende Kanalisation und kann grundsätzlich sichergestellt werden.

Details hierzu sind im Weiteren über ein detailliertes Erschließungskonzept zu erarbeiten.

3. Altlasten:

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bekannt. Die Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind.

Sollten sich während der Baumaßnahmen Anhalte auf Altlasten ergeben, ist die neu zu bewerten.

4. Immissionsschutz:

Belange des Gesundheitsamtes im Bereich Immissionsschutz werden hier nicht berührt.

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 der Sicht des Gesundheitsamtes keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben bestehen.

Zu 1. Trinkwasserversorgung:

Die Fachstelle bestätigt, dass das Planungsgebiet über die Wasserversorgungsanlagen ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Zu 2. Abwasserentsorgung:

Die Fachstelle bestätigt, dass die Abwasserbeseitigung mit Anschluss an die bestehende Kanalisation sichergestellt werden kann. Die Details hierzu werden im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet.

Zu 3. Altlasten:

Die Fachstelle bestätigt, dass im Planungsgebiet keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bekannt sind, dies jedoch nicht zwingend bedeutet, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Der Hinweis, dass falls sich während der Baumaßnahme Anhalt auf Altlasten ergeben, wird von der Stadt Kelheim im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten beachtet. Sollten hier Hinweise auf Altlasten auftauchen, wird die Stadt Kelheim das Landratsamt Kelheim, Abteilung Bodenschutzrecht unverzüglich informieren.

Zu 4. Immissionsschutz

Die Fachstelle bestätigt, dass bezüglich des Immissionsschutzes keine Belange des Gesundheitsschutzes berührt werden.

Bezüglich der Belange der Gesundheitsabteilung ist somit nichts Weiteres zu veranlassen.

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

**TOP 27.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Naturschutz**

Beschluss-Nr. 82

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.04.2024 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zur vorgelegten Planung werden folgende Hinweise gegeben:

Zur Wahrung des Gebietscharakters im Bereich des WA sollten wesentliche Teile der vorhandenen Hecken, Einzel- und Obstbäume als „Bestand zu erhalten“ in die Überarbeitung aufgenommen werden. Mit der textlichen Festsetzung „11.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen“ (auch 9. Nicht überbaubare Grundstücksflächen) sind, abgesehen von zwei Einzelgehölzen im Bereich der Parzelle 19, bisher auch keine konkreten Vorgaben für das WA verbunden. Für eine wirksame Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes sind die beiden neu zu pflanzenden Einzelgehölze und der bisher nur sehr geringe Anteil an zu erhaltenden Gehölzen nicht ausreichend.

Auch für den Bereich des Friedhofs sollte durch eine Festsetzung sichergestellt werden, dass der Anteil an Grünflächen und Gehölzbeständen dauerhaft, entsprechend dem Ziel „Bestandsgeschützt erhalten“, gesichert wird und z.B. Gehölzausfälle durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Für den Bereich des GE und der Fläche für Gemeinbedarf 2 wird vorgeschlagen, die geplante Eingrünung an der St 2233 durch zusätzliche Strauchpflanzungen zu verstärken und so den Verlust von Hecken im Bereich der neu geplanten HAUPTerschließung mit Kreisverkehr teilweise auszugleichen.

Ein Teil der Festsetzung 11. Pflanzmaßnahmen und Saatarbeiten passt bzgl. der Verwendung von autochthonen Gehölzen nicht zur Festsetzung unter 14. und kann entfallen.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Zunächst ist anzumerken, dass es sich bei vorliegender Planung um ein bestehendes Gebiet innerhalb des Stadtgebietes von Kelheim handelt. Darin integriert sind großflächige Gemeinbedarfseinrichtungen der städtischen Feuerwehr sowie des Bauhofgeländes und der Grundschule-Nord, die im Weiteren ausgebaut und entwickelt werden soll. Hier können generell im Zuge eines Entwicklungsprozesses, abhängig vom zukünftigen Bedarf, weitere Umstrukturierungen oder bauliche Maßnahmen ergeben, die eben einen großzügigen sowie flexiblen Bauraum am Standort erfordern.

Aus diesen Gründen sind Gehölzpflanzungen im Bestand hier in der Planung nur dort aufgezeigt und als zu erhalten festgesetzt, wo diese eine erforderliche Entwicklungsabsicht der Stadt nicht beeinträchtigen.

Grundsätzlich sind darüber hinaus Pflanzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen durch Text vorzunehmen. Diese werden jedoch im Detail planerisch nicht aufgezeigt.

Für den Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes sind ebenso bauliche Entwicklungen im Hinblick einer angemessenen Nachverdichtung vorgesehen. Auch hier sind flexible sowie zusammenhängende Bauräume zur Bebauung definiert.

In Ergänzung zur Plandarstellung des bisherigen Vorentwurfes, werden nun zusätzliche Durchgrünungsmaßnahmen im Hinblick zu erhaltender sowie zu pflanzender Gehölze aufgezeigt. Diese werden jedoch auf ein angemessenes Verhältnis zur baulichen Nachverdichtung definiert.

Das bestehende Friedhofsareal ist in seiner Funktion des Bestandsschutzes nicht beeinträchtigt. Hierzu wird noch eine ergänzende Aussage in der Planung getroffen.

Die Festsetzungen durch Text der Ziffern 11 und 14 werden zudem in Bezug auf die Verwendung autochthonen Pflanzmaterials angeglichen und entsprechend redaktionell berichtigt.

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

**TOP 27.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht**

Beschluss-Nr. 83

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.04.2024 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Daem und Herren,

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

Belange des Bauplanungsrechts

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

Folgende Hinweise sollten im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

In diesem Verfahren wird ein bestehender Bebauungsplan überarbeitet. Die Feststellung, dass der gesamte Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, ist nicht richtig und sollte korrigiert werden (S. 11 der Begründung). Die Herleitung, warum der Planungsbereich dem § 13 a BauGB unterliegt, ist nicht nachvollziehbar und sollte ebenfalls mit einer nachvollziehbaren Flächenberechnung überarbeitet werden (ebenfalls S. 11 der Begründung). In der vorliegenden Begründung wird die Fläche von 20.000 m² deutlich überschritten. Sollte eine Vorprüfung des Einzelfalls gemacht worden sein, sollte diese in die Begründung für die Anwendung des § 13 a BauGB eingearbeitet werden.

In der Begründung nach den Verfahrensvermerken wird wieder pauschal die Beteiligung verschiedener Fachstellen des Landratsamtes angegeben, auch solcher, deren Beteiligung hier gar nicht vorgesehen ist. Die Annahme, dass ein Einverständnis einer Fachstelle angenommen werden kann, wenn diese keine Stellungnahme abgibt, ist falsch. In diesem Fall kommt der Amtsermittlungsgrundsatz der Gemeinde zu tragen!

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 äußert in Ihrer Stellungnahme, dass bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Begründung auf Seite 11 zu den Rechtsverhältnissen wird auf die aktuelle Rechtslage angepasst. Der gesamte Standort unterliegt der Innenentwicklung und die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit nach § 30 BauGB für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes zu beurteilen, auch aufgrund der Tatsache, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert.

Im Weiteren befindet sich der Standort jedoch innerhalb des Stadtgebietes von Kelheim im Innenbereich und ist somit auch dem § 34 BauGB zuzuordnen. Dies zur Klarstellung darüber hinaus.

Im Weiteren wird eine aktuelle Flächenermittlung erarbeitet.

Im Ergebnis liegt innerhalb des Geltungsbereiches eine überbaubare Grundfläche von insgesamt 34.140 m² vor. Aus diesem Grund unterliegt der Standort dem § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Hierzu wurde daher eine Vorprüfung des Einzelfalls zu möglichen Umweltauswirkungen erarbeitet mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die im Zuge der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Bezüglich der Äußerung der Fachstelle zur pauschalen Beteiligung verschiedener Fachabteilungen im Landratsamt Kelheim, wird die Auflistung der beteiligten Abteilungen unter Ziffer 4 der Begründung berichtet.

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

**TOP 27.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht**

Beschluss-Nr. 84

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.04.2024 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht, zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Straßenverkehrsrechts

Bei den Straßen handelt es sich um Straßen in kommunaler Baulast. Für die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde – mithin die Stadt Kelheim – zuständig. Besondere Anregungen darüber hinaus bestehen nicht.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Aussage der Fachstelle bezüglich der Baulast ist nicht ganz korrekt, da die Baulast für die St 2233 beim Staatlichen Bauamt Landshut liegt. Die Baulast der restlichen Straßen im Planungsgebiet obliegt der Stadt Kelheim. Die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften wird daher eng mit dem Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung in der Stadt Kelheim und mit dem staatlichen Bauamt Landshut abgestimmt. Hierzu erfolgte eine eigenständige Stellungnahme zum gegenständlichen Bauleitplanverfahren. Im Übrigen wurden die Baumaßnahmen am Kreuzungsbereich der Staatsstraße zwischenzeitlich bereits umgesetzt.

Bezüglich der Belange der Fachstelle Straßenverkehrsrecht im Landratsamt Kelheim ist daher nichts Weiteres zu veranlassen.

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

**TOP 27.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Landshut**

Beschluss-Nr. 85

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 10.04.2024 wurde vom Staatlichen Bauamt Landshut zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte,

das Staatliche Bauamt Landshut nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Landshut keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Landshut bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann für neue Verkehrsflächen, Parkplätze, Bäume, Bepflanzungen, Zäune und Gebäude im Altbestand erteilt werden.

Bäume und Zäune dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P3) vorzunehmen.

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich

- der Staatsstraße 2230 im Abschnitt 1020 von Station 5,825 bis Station 6,258 und
- der Staatsstraße 2233 im Abschnitt 280 von Station 0,690 bis Station 1,043 ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V.

Neuanbindung

Mit dem neuen Anschluss des Baugebietes an die St 2233 bei Abschnitt 280 Station 0,910, über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße mit Kreisverkehr, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Über den Anschluss der Erschließungsstraße mit Kreisverkehr hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt Landshut zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs und Unterhaltungsmehrkosten zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i. V. m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 5,0 m die Längsneigung 2,5% nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den dort größtvorkommenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020" ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Kreuzung der St 2233 bei Abschnitt 280 Station 0,695 der im Betreff genannten Straße zu rechnen.

Die bestehende Lichtsignalanlage ist gem Verkehrsgutachten als ausreichend erachtet.

Sichtflächen

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3,0 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs.6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

Geh- und Radwege

Entlang der im Betreff genannten Straße ist zur Fußgänger- bzw. Radwegerschließung auf beiden Seiten ein gemeinsamer Geh- und Radweg geplant und dargestellt. Die betriebliche Unterhaltung, den Winterdienst und die Verkehrssicherung der Geh- und Radwege hat die Kommune zu übernehmen. Hierüber ist mit dem Staatlichen Bauamt Landshut eine Vereinbarung abzuschließen.

Soweit für den Bau der Wege öffentlicher Straßengrund in Anspruch genommen werden muss, geht dieser entschädigungslos auf die Kommune über (Art. 11 BayStrWG). Die Vermessung und Vermarkung ist von der Kommune auf eigene Kosten zu veranlassen.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Landshut zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Zu 2.1 Grundsätzliche Stellungnahme:

Die Fachstelle bestätigt, dass gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung keine Einwände bestehen, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

Zu 2.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden nicht berührt.

Zu 2.3 beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o. g. Plan betreffen können:

Die Fachstelle bestätigt, dass bei ihr für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine weiteren Ausbauabsichten bestehen.

Zu 2.4. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Bauverbot:

Die von der Fachstelle geforderte Anbauverbotszone wird, soweit erforderlich, im Bebauungsplan dargestellt. Angemerkt wird jedoch in diesem Zusammenhang, dass es sich dabei um eine Abstandsregelung im Außenbereich auf freier Strecke handelt. Abstände als Bauverbotszonen innerhalb geschlossener Ortschaften sind hingegen differenziert zu werten. In vorliegender Situation betrifft die Bauverbotszone ausschließlich den Randbereich der Staatsstraße im Bereich der Grundschule-Nord. Hier wird als Abstand über die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in etwa der Abstand des Einkaufszentrums auf der gegenüberliegenden Straßenseite herangezogen.

Der Hinweis bezüglich der Unzulässigkeit von Hinweisschildern und Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone und der Anbringung außerhalb der Anbauverbotszone wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Möglichkeit der Erteilung einer Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone wird ebenso zur Kenntnis genommen.

Der Verweis auf die Errichtung von Bäumen und Sträuchern und dem entsprechenden Mindestabstand ergeht ebenfalls zur Kenntnis. Anpflanzungen entlang der Straße werden daher mit dem Staatlichen Bauamt abgesprochen.

Erschließung:

Die Erschließung der Baugrundstücke im Planungsgebiet erfolgt ausschließlich durch das untergeordnete Straßennetz.

Neuanbindung:

Die Fachstelle bestätigt, dass mit dem neuen Anschluss des Gebietes an die St 2233 bei Abschnitt 280 Station 910, über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße mit Kreisverkehr grundsätzlich Einverständnis besteht.

Die Stadt Kelheim wird beim Staatlichen Bauamt Landshut den Abschluss einer Vereinbarung über den Anschluss der Erschließungsstraße mit Kreisverkehr beantragen. Zwischenzeitlich sind diese Regelungen bereits vollzogen und die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches ist bereits vollzogen.

Die Übernahme alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung sowie der Ersatz der der Straßenbauverwaltung durch den Bau der neuen Anbindung entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten, wird von Seiten der Stadt Kelheim getragen. Die Stadt Kelheim übernimmt außerdem die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z. B. Fußgängerquerungen).

Die entwässerungstechnischen Maßnahmen zur Entwässerung der Einmündungsfläche werden wurde wie gefordert ordnungsgemäß ausgeführt.

Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen:

Die Hinweise zur Zunahme des Verkehrs und zum Ausreichen der Lichtsignalanlage werden zur Kenntnis genommen.

Sichtflächen:

Die Aufnahme von Sichtflächen an der Staatsstraße ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht erforderlich.

Geh- und Radwege:

Die betriebliche Unterhaltung, der Winterdienst und die Verkehrssicherung der an die St 2233 angrenzenden Geh- und Radwege wird von der Stadt Kelheim übernommen. Eine entsprechende Vereinbarung wird hierzu mit dem Staatlichen Bauamt abgeschlossen. Der entschädigungslose Übergang von öffentlichem Straßengrund an die Stadt Kelheim, für den Bau der Wege, der eventuell in Anspruch genommen werden muss, wird begrüßt. Die Vermessung und Vermarkung wird von der Stadt Kelheim beantragt. Die Kosten werden von der Stadt Kelheim übernommen.

Zu 2.5 sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der Hinweis der Fachstelle zu durch den Straßenverkehr anfallenden Emissionen und Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Kelheim wird diesen Belang in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde verantwortungsbewusst abarbeiten und das Nötige hierzu veranlassen. Anfallende Kosten für etwaige immissionsschutzfachliche Untersuchungen oder Lärmschutzmaßnahmen werden durch den Planungsträger Stadt Kelheim übernommen.

Das Staatliche Bauamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses, sowie nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

**TOP 27.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut**

Beschluss-Nr. 86

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 24.04.2024 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung zur Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 17 „An der Hemauer Straße – Überarbeitung“ der Stadt Kelheim.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit der vorgelegten Planung.

Grundsätzlich muss der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Wir empfehlen daher zukünftig folgende Vorgehensweise bei weiteren Planungen im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans:

- Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds (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 Einverständnis mit der vorgelegten Planung besteht.

Bezüglich der Hinweise zur Beseitigung des Niederschlagswassers im Rahmen der Erschließungsplanung wird folgendes ausgeführt:

Bei der gegenständlichen Bauleitplanung Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße – Überarbeitung“ wird ein Bestandbebauungsplan überarbeitet, der mit Ausnahme der neuen Erschließungsstraße bereits vollständig erschlossen und bebaut ist. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in diesem Bereich bereits vollständig geregelt. Bezüglich des Neubaus des Anschlusses des Schulbereiches an die St 2233 erfolgt selbstverständlich eine ordnungsgemäße Erschließungsplanung bei der auch die Niederschlagswasserbeseitigung abgearbeitet wird.

Ein Baugrundgutachten zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit sowie die Erstellung eines Konzeptes zur Niederschlagswasserentsorgung wird daher nur für den neu zu bauenden Erschließungsabschnitt für erforderlich erachtet. Hierzu erfolgt eine Abstimmung zu gegebener Zeit auf Ebene der Erschließungsplanung.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen zwischenzeitlich vollzogen ist. Auf dies wird in den Planungsaussagen noch ergänzend hingewiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

**TOP 27.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt**

Beschluss-Nr. 87

**Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 08.04.2024 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail des Büros Komplan vom 28.02.2024 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

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

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

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

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an XXXX XXXXXX XXXXXX (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 Immissionsschutzbehörde, poststelle@landkreis-kelheim.de)

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut (poststelle@wwa-la.bayern.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:

Dem Hinweis der Fachstelle, dass der Untergrund des Gebietes vermutlich aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden, sowie des Bestehens eines Restrisikos für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume, wird nachgekommen.

Ziffer 2 „Baugrund - Geogefahren“ im Bebauungsplan sowie in der Begründung unter Ziffer 6.4.2 wird wie folgt umformuliert:

„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. Soll-

ten 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 das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102 (Tel. 09281/1800-4723)."

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

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 27.10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
Beschluss-Nr. 88	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.04.2024 wurde von der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“, 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.

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

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

Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. den geplanten Änderungen in der Bauleitplanung 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.

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 stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass sie dem Planungsanlass grundsätzlich folgen kann und sie generell kommunale Aktivitäten begrüßt, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

Die Fachstelle weist im Weiteren auf gewerbliche Nutzungen, Betriebssitze/-adressen o. ä. und die Schutzwürdigkeit von im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben hin.

Die Stadt Kelheim hat selbstverständlich den Bestandsschutz der sich im Planungsbereich befindlichen Gewerbebetriebe durch entsprechende Festsetzungen abgesichert, so dass hier keine Einschränkungen zu befürchten sind. Weiterhin hat die Stadt Kelheim notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe selbstverständlich ebenso berücksichtigt und wird dies auch im weiteren Planungsverfahren tun.

Die Stadt Kelheim hat alle ihr bekannten betrieblichen Belange bestmöglich berücksichtigt. Einwendungen von Gewerbebetrieben gegen die Planung wurden in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nicht eingereicht.

Die Fachstelle wird selbstverständlich weiterhin am Verfahren beteiligt und über das Ergebnis informiert.

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz erhält einen Abdruck des Beschlusses.

TOP **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
27.11 **Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung;**
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Beschluss-Nr. 89

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.04.2024 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“, 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:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmalbestandes ist für das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Eine gesonderte Stellungnahme ist daher aus Sicht der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht erforderlich.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der auf der Planzeichnung aufgeführte Textliche Hinweis (Punkt 5.) auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG ist für die o.g. Planung zutreffend.
Der Hinweis auf die Meldepflicht ist darüber hinaus gültig, ersetzt aber keineswegs die Erlaubnispflicht und sollte zur Vermeidung von Missverständnissen aus den Planunterlagen gestrichen 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:

Zu den Bau- und Kunstdenkmalpflegerischen Belangen:

Die Fachstelle bestätigt, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmalsbestandes zu erwarten ist und somit keine gesonderte Stellungnahme der Bau- und Kunstdenkmalpflege zu erwarten ist. Zu diesem Belang ist von Seiten der Stadt Kelheim somit auch nichts weiteres mehr veranlasst.

Zu den Bodendenkmalpflegerischen Belangen:

Die Fachstelle bestätigt, dass der im Bebauungsplan aufgeführte Textliche Hinweis Nr. 5 bezüglich der Erlaubnispflicht gemäß Art 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz zutreffend ist.

Auf Vorschlag der Fachstelle wird folgender Text aus der Nr. 5 entnommen.

„Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 27.12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH
	Beschluss-Nr. 90
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.04.2024 wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 28.02.2024.

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Plan-

verfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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 zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

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

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

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

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

Die Stadt Kelheim wird im Rahmen von notwendigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig Kontakt mit der Fachstelle aufnehmen, um die Bauweise und die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen zu gewährleisten und zu koordinieren.

Hierzu wird die von der Fachstelle angegebene Kontaktadresse verwendet.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 27.13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH
Beschluss-Nr. 91	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 23.04.2024 wurde von der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.03.2024.

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

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

Weiterführende Dokumente:

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

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 Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und dass sie hierzu eine Stellungnahme bei objektkonkreten Bauvorhaben abgibt, wird von Seiten der Stadt Kelheim zur Kenntnis genommen.

Ansonsten ist zu den Belangen der Fachstelle nichts Weiteres zu veranlassen.

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 27.14	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße Überarbeitung“ nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme der LT Comfortbau GmbH & Co.KG
Beschluss-Nr. 92	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 23.04.2024 wurde von der LT Comfortbau GmbH & Co.KG zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“, folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir gegen den vorab gefassten Beschluss Bebauungsplan Nr. 17, an der Hemauer Straße für die Flur-Nr. 393/0 fristgerecht Einspruch ein.

Wir begründen es wie folgt:

Wie bei unserem Termin im Rathaus in Kelheim mit den zuständigen Personen sowie dem Büro KomPlan besprochen, möchten wir folgende Änderungen am Bebauungsplan Nr. 17 „An der Hemauer Straße“ für die Flurnummer 393 beantragen:

- Veränderung des Bauraums, weg von definierten Baukörpern, zu einem Bauraum, wie in den beiliegenden Vorschlägen (variante 1 / 2) dargestellt. Der Bauraum sollte umlaufend zu allen angrenzenden Flurstücken, außer Flurnummer 393/4, 3 Meter betragen. Die Verteilung der Baukörper auf der Flurnummer wird dann über die Abstandsflächen lt. BayBO bestimmt.
- Veränderung der Anzahl der maximalen Wohneinheiten. auf der Flurnummer 393 sollen, entsprechend einer zeitgemäßen Flächenausnutzung und verhältnismäßigen Grundstücksausnutzung sollten je ca. 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit möglich sein. Dies ergäbe für die Flurnummer 393 elf Wohneinheiten.

Die beantragen Veränderungen des Bebauungsplans sind nach unserer Meinung absolut verträglich und vor allem der derzeitigen Notwendigkeit eines äußerst nachhaltigen und ressourcenschonenden Flächenverbrauchs für Wohnzwecke geschuldet.

Für Rückfragen stehen wir ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen"



VARIANTE 1
 2 DOPPELHÄUSER + 1 DOPPELHAUSHÄLF
 E+1+D (DÄLKER VOLLGÄSSIG)



VARIANTE 2
 2 KLUP-FAM-HÄUSER MIT TI (E+HO)
 4 J.BOM*AUSTRATEL (XCDVPA)
 5 (2ERIGREUTE WERKSTÄTTE)

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zu den Aussagen der Einwender wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Zunächst ist anzumerken, dass die Stadt Kelheim als Planungsträger des Verfahrens, unabhängig einer gegenwärtig geltenden Gesetzesgrundlage, an einer städtebaulich verträglichen Entwicklung des betreffenden Grundstückes interessiert ist.

Dabei hat die Kommune in Ihrer Aufgabe der Stadtentwicklung umfangreiche fachliche Belange zu würdigen und im Ergebnis diese gerecht und verträglich gegeneinander abzuwägen. Die Zielsetzungen einer baulichen Entwicklung auf dem betreffenden Grundstück beabsichtigt die Stadt daher ausschließlich über den vorliegenden Bebauungsplan zu regeln. Abweichungen davon werden entgegen möglicher Gesetzesgrundlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt, jedoch nicht für zulässig erklärt.

Aus diesen Gründen können daher allein die Absichten und Zielsetzungen eines Antragstellers nicht uneingeschränkt berücksichtigt werden. Ebenso ist die Stadt jedoch an einer nachhaltigen Entwicklung des Grundstückes gleichermaßen gelegen.

Im Zuge des zurückliegenden Abstimmungsprozesses haben diesbezüglich mehrere Gespräche und Termine stattgefunden, auch mit unterschiedlichen Entwicklungsvorschlägen.

Nach Abwägung aller Argumentationen sowie Entwicklungsmöglichkeiten im Zuge eines intensiven, stadtinternen Abstimmungsprozesses, auch unter Einbezug des zuständigen Gremiums des Bauausschusses, kommt die Stadt daher zu folgendem Ergebnis:

In Ergänzung zu den Planungsdefinitionen im Vorentwurf, wird die Stadt eine bauliche Entwicklung am Grundstück nun im Hinblick einer angemessenen Nachverdichtung für die zulässige Anzahl der Wohnungen erhöhen und die Entwicklung am Grundstück insgesamt wie folgt definieren:

- für zulässig erklärt werden weiterhin max. 3 Wohngebäude der Häuser 1-3
- als Bauweise verbleibt die Gebäudestruktur einer Doppelhausbebauung
- die seitlichen Anbauten der Doppelhäuser sind für eine erdgeschossige Bauweise zur Wohnnutzung oder für Nebenanlagen vorgesehen und stellen keine Garagennutzung dar
- die Baustruktur wird wie bis dato in der Bauweise Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D) festgesetzt
- je Doppelhaushälfte sind dabei max. 2 Wohnungen zulässig
- es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim mit dem Nachweis von 2 St je Wohnung
- für die Unterbringung der insgesamt 20 Stellplätze ist die Errichtung einer TGA notwendig
- zusätzlich werden oberirdisch Flächen für Stellplätze vorgesehen
- eine verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über eine Ein-/ Ausfahrt zu erfolgen
- eine ausreichende Aufstellfläche für die Feuerwehr ist gemäß Planeintrag sicherzustellen

Mit dieser Regelung sieht die Stadt nun eine städtebaulich verträgliche Entwicklung für gewährleistet. Entwicklungen darüber hinaus werden hingegen nicht für sinnvoll erachtet und auch über Abweichungen nicht für zulässig erklärt. Insbesondere auch zum Schutz der unmittelbaren Nachbarschaft wird dies für angemessen und ausreichend erachtet.

Die LT Comfortbau GmbH & Co. KG erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

**TOP
27.15** **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 "An
der Hemauer Straße - Überarbeitung";
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss-Nr. 93

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“ ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 20.04.2026 durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße - Überarbeitung“ gemäß den §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachstellen einzuholen.

Beschluss:

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

In Ergänzung zu den vorliegenden Beschlussfassungen aus den zurückliegenden frühzeitigen Beteiligungsprozessen, wird die Planung im Entwurf nun um die Grundstücksflächen der Fl.Nr. 1587 entlang der Staatsstraße ST 2233 verringert und dieser Bereich der bisherigen Gewerbenutzung sowie der Grünflächennutzung, wird aus dem Geltungsbereich entnommen.

Anlass hierfür ist eine fehlende Einigung der zukünftigen Entwicklung der betreffenden Flächen zwischen Stadt Kelheim als Planungsträger sowie den Grundeigentümern. Aus diesem Grund sieht die Stadt daher gegenwärtig keine Veranlassung, diese Flächen über die vorliegende Überarbeitung zu ändern. Es verbleibt daher bei der bisherigen Regelung bzw. Festsetzung des gegenwärtig noch rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Bei Bedarf können diese Flächen dann bei entsprechender Einigung über ein eigenständiges Änderungsverfahren zu einem späteren Zeitpunkt wieder überplant werden. Dies ist dann entsprechend zu beantragen und das zuständige Gremium der Stadt hat dann zu gegebener Zeit darüber abschließend zu entscheiden.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der Hemauer Straße-Überarbeitung“ vom 19.02.2024 i. d. F. vom 20.04.2026 wird mit den beschlossenen Änderungen und Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom

20.04.2026 für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 17 „An der He-mauer Straße- Überarbeitung“ und die Begründung einschließlich Vorprüfung des Ein-zelfalls zu den Umweltbelangen, sind gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB öffent-lich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

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 20:33 Uhr die 4. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Pillmeier
Protokollführung