

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 6.SITZUNG DES BAU-, UMWELT- U. ENERGIEAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 12.10.2026
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	18:36 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort:	im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl:	9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Diermeier, Dennis	Erster Bürgermeister
-------------------	----------------------

Ausschussmitglieder

Birkel, Ludwig	Stadtrat				
Elsner, Daniel	Stadtrat				
Flotzinger, Florian	Stadtrat	Vertretung	für	Herrn	Christian Schweiger
Häckl jun., Thomas	Stadtrat				
Köglmaier, Simon	Stadtrat				
Lettow-Berger, Christiane	Stadträtin				
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA				
Ober, Andreas	Stadtrat				
Pletl jun., Josef	Stadtrat				
Schweiger, Stephan	Stadtrat				
Zenger, Michael	Stadtrat	Vertretung	für	Frau	Johanna Frischeisen

Protokollführung

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

Verwaltung

Plantsch, Benjamin	Leiter Bauverwaltung
--------------------	----------------------

Stadträte (Gäste)

Fischer, Bernhard	Stadtrat
-------------------	----------

Ortssprecher (Gäste)

Zirkel, Silvia	Ortssprecherin Staubing
----------------	-------------------------

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Frischeisen, Johanna	2. BGM/Stadträtin	Entschuldigt
Schweiger, Christian	Stadtrat	Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau Einfamilienhaus mit Einliegewohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1696/7 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung Weißes Lamm auf dem Grundstück Fl.Nr. 177 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Erker, Doppelgarage, Eingangsüberdachung und Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 14/2 der Gemarkung Affecking (Bauernweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 704/1 der Gemarkung Thaldorf (Alte Bundesstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Änderungen im Baurecht; Informationen der Bauverwaltung zu aktuellen Gesetzesänderungen	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme
6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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
6.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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	Entscheidung
6.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Straßenverkehrsrecht	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

6.3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Landratsamt Kelheim Bodenschutzrecht	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6.4	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Immissionsschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6.5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Wasserrecht	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6.6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Naturschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6.7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Städtebau	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6.8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Bauplanungsrecht	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

6.9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Umwelt	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6.10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme - Planungsverband Region 11	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6.11	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Staatliches Bauamt Landshut	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6.12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6.13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB;	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing); a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der 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

7.1	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);</p> <p>Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;</p>	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
7.2	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);</p> <p>Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;</p> <p>Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Bodenschutzrecht</p>	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
7.3	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);</p> <p>Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;</p> <p>Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Wasserrecht</p>	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
7.4	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);</p> <p>Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;</p> <p>Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Naturschutz</p>	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
7.5	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);</p> <p>Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;</p> <p>Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Bauplanungsrecht</p>	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung

7.6	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);</p> <p>Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;</p> <p>Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Umwelt</p>	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
7.7	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);</p> <p>Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;</p> <p>Stellungnahme Regierung von Niederbayern</p>	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
7.8	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);</p> <p>Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;</p> <p>Stellungnahme Regionaler Planungsverband Region 11</p>	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
7.9	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);</p> <p>Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;</p> <p>Stellungnahme Staatliches Bauamt Landshut</p>	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
7.10	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);</p> <p>Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;</p> <p>Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut</p>	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung

-
- 7.11** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB;

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Vorberatung

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 18:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 6. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 18:00 Uhr die 6. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses fest.

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

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2026 – 2032 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 14.09.2026 abstimmen. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss genehmigt die Niederschrift mit 12:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1696/7 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg)
	Beschluss-Nr. 101
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1696/15 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Rebenweg“ vom 29.07.1969 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.

Im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid wurden von Antragstellern mehrere Fragen zur Bebauung geäußert, die die nachfolgenden notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan erfordern.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht in der beantragten bzw. angefragten Form den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Dachneigung Wohnhaus
Lt. BBP ist eine Dachneigung von 23° bis 28° zulässig, geplant ist eine Dachneigung von 15°;
- Dachdeckung Wohnhaus
Lt. BBPL ist die Dachdeckung mit Pfannen rot oder dunkelbraun auszuführen, geplant ist eine Dachdeckung mit Pfannen in grauer Farbe
- Dachform und Dachneigung Garage
Lt. BBP ist die Garage dem Hauptgebäude angepasst zu errichten, geplant ist die Garage mit einem Flachdach mit 0° Dachneigung zu errichten;
- Überschreitung der Baugrenze
Die Baugrenze wird mit dem Wohnhaus und der Garage in Richtung Norden überschritten

Die beantragten Befreiungen werden in Summe noch als vertretbar beurteilt, da hierdurch nach Einschätzung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes verletzt werden. Im Hinblick auf die Wiedernutzbarmachung innörtlicher Bauflächen und der Nachverdichtung im Innenbereich zur Schaffung von Wohnraum wird das geplante Bauvorhaben positiv beurteilt.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 Stellplätze zu errichten. Diese werden 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.

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.

Für das geplante Bauvorhaben ist die Zuteilung einer neuen Hausnummer erforderlich. Diese wird jedoch erst im Rahmen eines nachfolgenden Antrages auf Baugenehmigung vergeben.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1696 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 2	Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung Weißes Lamm auf dem Grundstück Fl.Nr. 177 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsstraße)
Beschluss-Nr. 102	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 12 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung Weißes Lamm auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 177 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsstraße) 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 (WB) 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 BauNVO) zulässig.

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

Das Bauvorhaben liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. D-2 7037-0188 „Siedlung des späten Latänezeit 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 das Bauvorhaben setzt sich gemäß der vorgelegten Stellplatzberechnung sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim wie folgt zusammen:

Für die Nutzung der Gaststätte sind pro 10 m² Gastfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind bei 155 m² Gastfläche 16 Stellplätze zu schaffen. Für die Beherbergungsnutzung sind pro 6 Betten 1 Stellplatz nachzuweisen. Somit sind für 59 Betten 10 Stellplätze nachzuweisen. Für die private Wohnung im Gebäude sind gemäß der Stellplatzsatzung 2 Stellplätze nachzuweisen. Dies bedeutet in Summe, dass für das geplante Bauvorhaben 28 Stellplätze nachzuweisen bzw. zu schaffen sind.

Der Bauherr weist in dem vorgelegten Stellplatznachweis insgesamt 29 Stellplätze auf dem Baugrundstück und auf unmittelbar anliegenden Grundstücken nach, so dass gemäß den eingereichten Unterlagen der Stellplatznachweis ausreichend erfüllt ist. Die Stellplatzberechnung und der Stellplatznachweis wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren vom Landratsamt geprüft.

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 nicht vor.

Beschluss:

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

Das Bauvorhaben ist Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich eines Bodendenkmals. Aus diesem Grund sind die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die erforderlichen PKW-Stellplätze müssen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn auf dem Baugrundstück oder unmittelbar angrenzenden Grundstücken nachgewiesen werden oder sind abzulösen. Falls erforderlich ist eine dingliche Sicherung der Grundstücke der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen. Dies wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren vom Landratsamt Kelheim geprüft.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/11 und 1/19 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße, Stadtgrabengasse) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Erker, Doppelgarage, Eingangsüberdachung und Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 14/2 der Gemarkung Affecking (Bauernweg)
	Beschluss-Nr. 103
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Erker, Doppelgarage, Eingangsüberdachung und Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 14/2 der Gemarkung Affecking (Bauernweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 „Pechlerbergstraße-Bauernweg-Bergstraße“ vom 03.10.1984 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

- **Drehung der Firstrichtung**
Lt. BBP ist die Firstrichtung parallel zum Mittelstrich des entsprechenden Planzeichens festgesetzt, geplant ist eine Firstrichtung um 90° gedreht;
- **Dachneigung, Dachdeckung**
Lt. BBP ist bei einer Bebauung E+I eine Dachneigung von 32° bis 36° und eine Dachdeckung mit Pfannen braun oder rot zulässig, geplant ist eine Dachneigung von 18° und eine Dachdeckung in dunkelgrau/schwarz;
- **Überschreitung der Baugrenze**
Die Baugrenze wird in Richtung Westen um 0,50 m, nach Norden um 2,85 m und nach Osten um 2,40 m überschritten;
- **Abweichende Dachform und Dachneigung Garage**
Lt. BBP ist für Hauptgebäude E+I die Dachform Satteldach festgesetzt, die Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Geplant ist das Wohnhaus mit einem Satteldach, die Garage soll jedoch davon abweichend mit einem Pultdach mit 5° Dachneigung ausgeführt werden;
- **Traufhöhe Garage**

Lt. BBP ist bei Garagen eine Traufhöhe von maximal 2,50 m festgesetzt, geplant ist eine Traufhöhe von maximal 2,97 m;

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenze, Dachform/Dachneigung/Dachdeckung, Firstrichtung, Traufhöhe Garage) werden in Summe noch als vertretbar beurteilt, da hierdurch nach Einschätzung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes verletzt werden. Das Bauvorhaben erscheint im Baugebiet verträglich und wird im Hinblick auf den dringenden Bedarf zur Schaffung von Wohnraum begrüßt.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 Stellplätze zu errichten. Gemäß den eingereichten Planunterlagen werden diese in der geplanten Garage nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen gemäß Angaben des Antragstellers 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.

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. 27/57 der Gemarkung Affecking (Bauerweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 704/1 der Gemarkung Thaldorf (Alte Bundesstraße)

Beschluss-Nr. 104

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 704/1 Gemarkung Thaldorf (Alte Bundesstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für ein Einfamilienhaus 2 Stellplätze zu errichten. Diese sind in der bestehenden Garage nachgewiesen. Da durch die bauliche Maßnahme lediglich das bestehende Einfamilienhaus erweitert wird und keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird sind keine weiteren Stellplätze nachzuweisen. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden erfüllt.

Die Nachbarunterschriften liegen gemäß Angaben des Bauherrn zum Teil vor.

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

Beschluss:

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden und nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

erstellen.

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

Dem Baugrundstück ist bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Sachbearbeiter: Plantsch, Benjamin

TOP 5	Änderungen im Baurecht; Informationen der Bauverwaltung zu aktuellen Gesetzesänderungen
	Beschluss-Nr. 105
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Über die aktuellen Änderungen im Baurecht, sowohl im Baugesetzbuch (BauGB) als auch in der Bayerischen Bauordnung (BayBO), informiert der Leiter der Bauverwaltung, Herr Plantsch, das Gremium.

Er berichtet u. a. über den „Bauturbo“ und erste Erfahrungen hierzu, sowie die Neuerungen zum Ausbau von Dachgeschossen und die Stellplatzregelungen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Ausführungen der Bauverwaltung zur Kenntnis.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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;
	Überschrift
	<u>Überschrift</u>

Sachverhalt:

Überschrift der folgenden Unterpunkte.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 6.1	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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. 106
	<u>Kenntnisnahme:</u> Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing vom 17.06.2024 mit Begründung vom 17.06.2024 lag in der Zeit vom 05.12.2024 bis 14.01.2025 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 der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing mit Begründung vom 17.06.2024 wurde mit Bekanntmachung vom 22.11.2024 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit Gelegenheit gegeben, sich möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Mit Schreiben vom 22.11.2024 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 1 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Vorentwurf der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing, jeweils eine Ausfertigung der Begründung sowie eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 22.11.2024 übersandt.

Die Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing, wird im Regelverfahren durchgeführt.

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 AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Deutsche Bahn AG
10. Bayernwerk Netz GmbH
11. Telefonica Germany GmbH & OHG
12. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
13. Evangelische Kirchenverwaltung
14. Handwerkskammer
15. Industrie- und Handelskammer
16. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
17. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
18. Stadtwerke Kelheim
19. Staatliches Bauamt Landshut
20. Vodafone-Kabel Deutschland GmbH
21. Wasserwirtschaftsamt Landshut
22. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
23. Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehhausener-Bergmattinger Gruppe
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
28. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen
29. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
30. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
31. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal
32. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht staatlich
33. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
34. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
35. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
36. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
37. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
38. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
39. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
40. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
41. Stadt Abensberg
42. Markt Bad Abbach
43. Gemeinde Hausen
44. Gemeinde Ihrlerstein
45. Markt Langquaid
46. Stadt Neustadt a. d. Donau
47. Gemeinde Saal a. d. Donau
48. Gemeinde Sinzing
49. Markt Painten
50. Stadt Riedenburg
51. Gemeinde Teugn
52. Wasserzweckverband Hopfenbachgruppe

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

1. Gemeinde Hausen
2. Markt Langquaid
3. Markt Painten
4. Stadt Abensberg
5. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
6. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
7. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
8. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
9. Stadt Riedenburg
10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
11. Bayerischer Bauernverband
12. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
13. Bayernwerk Netz GmbH
14. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
15. Deutsche Bahn AG
16. Deutsche Post AG
17. Deutsche Telekom Technik GmbH
18. Handwerkskammer
19. Landesbund für Vogelschutz
20. Stadtwerke Kelheim
21. Telefonica Germany
22. Wasserzweckverband Hopfenbachgruppe

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

1. Gemeinde Ihrlerstein
2. Gemeinde Saal a. d. Donau
3. Gemeinde Sinzing
5. Gemeinde Teugn
6. Markt Bad Abbach
7. Stadt Neustadt a. d. Donau
8. Landratsamt Kelheim – Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
9. Landratsamt Kelheim – Gesundheitsabteilung
10. Landratsamt Kelheim – kommunales Abfallrecht
11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
12. Energienetze Bayern GmbH & Co KG
13. Evangelische Kirchenverwaltung
14. Industrie- und Handelskammer
15. Vodafone GmbH
16. Zweckverband z. Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
17. Zweckverband z. Wasserversorgung Viehausen – Bergmattinger Gruppe

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

1. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Straßenverkehrsrecht
2. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Bodenschutzrecht
3. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Immissionsschutz
4. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Wasserecht
5. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Naturschutz
6. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Städtebau
7. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Bauplanungsrecht
8. Bayerisches Landesamt für Umwelt
9. Regionaler Planungsverband Region 11

10. Staatliches Bauamt Landshut
11. Wasserwirtschaftsamt Landshut

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben keine Personen Planeinsicht genommen. Einwendungen wurden von Bürgern nicht eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 6.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Straßenverkehrsrecht
Beschluss-Nr. 107	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 12 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.01.2025 wurde vom Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing folgende Stellungnahme abgegeben:

„Gemäß der Begründung sollen die Erweiterungsgebiete ausschließlich über kommunale Straßen erschlossen werden. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist danach die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin die Stadt Kelheim, zuständig.

Ebenso wird in der Begründung klargestellt, dass Emissionen, die ausgehend von der Staatsstraße 2233 auf den Geltungsbereich wirken, vom jeweiligen Grundstückseigentümer/Nutzungsberechtigten zu dulden sind.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zur Lärmreduktion (z.B. Geschwindigkeitsbeschränkungen) nicht in Betracht kommen. Darüberhinausgehende Anmerkungen bzw. Bedenken bestehen unsererseits nicht“

Beschluss:

Von den Ausführungen werden Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 6.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Landratsamt Kelheim Bodenschutzrecht

Beschluss-Nr. 108

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.01.2025 wurde vom Landratsamt Kelheim – Bodenschutzrecht, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing folgende Stellungnahme abgegeben:

„Auf den Flurnummern 302 und 300, Gemarkung Staubing, befindet sich die Altlastenverdachtsfläche KEH 4.88, Katasternummer 27300905, ehemaliger Steinbruch Prücklmeier Staubing.

Die Altlastenverdachtsfläche ragt teilweise in die Flächen zur Einbeziehung der Einbeziehungssatzung.

Aufgrund der noch nicht durchgeführten orientierenden Untersuchung und der nicht genauer abgegrenzten Lage der Altlastenverdachtsfläche ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Ergänzungssatzung auf der Flurnummer 300, Gemarkung Staubing, nicht möglich.

Wir empfehlen folgende weitere Vorgehensweise:

- Herausnahme der Fläche auf Flurnummer 300, Gemarkung Staubing, aus der Einbeziehungssatzung

Alternativ: Durchführung einer orientierenden Untersuchung. Sollte der Altlastenverdacht durch die orientierende Untersuchung ausgeräumt werden, spricht aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts gegen die Satzung auf Flurnummer 300, Gemarkung Staubing. Erhärtet sich der Verdacht jedoch, wäre eine Detailuntersuchung zur genaueren Abgrenzung der Lage durchzuführen.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung der Satzung eingearbeitet:

- Eintragung der Altlastenverdachtsfläche als Hinweis

TOP 6.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Immissionsschutz

Beschluss-Nr. 109

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.01.2025 wurde vom Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing folgende Stellungnahme abgegeben:

„Laut Abschnitt 2.3 der Begründung soll die Einbeziehung der Grundstücke für Wohngebäude und zur Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben erfolgen.

„Der Bauraum, der im Ortsteil Staubing durch die bestehende Satzung vorgegeben ist, ist fast vollständig bebaut. Für Einwohner von Staubing, insbesondere die jüngere Generation, besteht aktuell keine Möglichkeit, sich neuen Wohnraum im Ort zu schaffen. Betriebe haben keine Möglichkeit, sich in Staubing anzusiedeln oder zu erweitern. Die Notwendigkeit von Einbeziehung von Außenbereichsflächen in Staubing ist damit gegeben.“

Mit Aufstellung der „Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing“ soll geklärt werden, welche Grundstücke im Ortsbereich von Staubing noch dem Innenbereich zuzuordnen sind. Darüber hinaus sollen einzelne Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Eine immissionstechnische Beurteilung ist auf Planungsebene nicht möglich. Eine immissionsschutztechnische Prüfung kann erst im Bauantragsverfahren erfolgen, wenn die konkreten Einzelbauvorhaben feststehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf die Einbeziehungsflächen Geruchs- und Schallimmissionen umliegender gewerblicher und landwirtschaftlicher Betriebe sowie der nahegelegenen Kiesgrube einwirken. Stillgelegte Tierhaltungen sind so lange als relevant zu betrachten, sofern noch keine Nutzungsänderung des Stallgebäudes erfolgt ist. Die genannten Immissionen können die Bebaubarkeit der einbezogenen Flächen für Wohngebäude ggf. stark einschränken. Aber auch für gewerbliche und landwirtschaftliche Bauvorhaben können sich aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung aus immissionstechnischer Sicht Einschränkungen in deren Nutzung ergeben.

In der Begründung sollten explizit die für Staubing ortstypischen Geruchsmissionen aus den bestehenden Schweinehaltungen erwähnt werden.

Es bestehen keine Einwände gegen die vorliegenden Planungen.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung der Satzung eingearbeitet:

- Übernahme der ortstypischen Geruchsimmissionen aus der Schweinehaltung in die Begründung

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 6.5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Wasserrecht
Beschluss-Nr. 110	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 12 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.01.2025 wurde vom Landratsamt Kelheim – Wasserrecht, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing folgende Stellungnahme abgegeben:

„1. Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Das betroffene Gebiet befindet sich weder in einem Wasserschutz- noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

Überschwemmungsgebiete

Ein Teil des Geltungsbereiches der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau (Amtsblatt Nr. 25 vom 04.08.1979) sowie im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Donau (Amtsblatt Nr. 16 vom 20.07.2018, Amtsblatt Nr. 24 vom 13.07.2023).

Konkret betroffen von der Ergänzungssatzung und damit von der Einbeziehung sind vorliegend die Flurnummern 24/1 und 28 der Gemarkung Staubing.

Während die Klarstellungssatzung den Zweck verfolgt, bereits bestehende Innenbereichsflächen samt bestehender Bebauung dazustellen, ermöglicht die Ergänzungssatzung eine Erweiterung dergestalt, dass derzeit im Außenbereich befindliche Flächen dem Innenbereich zugeordnet werden sollen und mithin potenzielles Bauland entsteht. Dementsprechend tangiert die vorliegende Planung im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes den Verbotstatbestand nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie in dem (teils überschneidenden) Bereich der vorläufigen Sicherung den Verbotstatbestand nach § 78 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 8 WHG.

Eine Ausnahme zu diesen Verboten muss im Einzelfall und auf Antrag der Stadt Kelheim, anhand prüffähiger Unterlagen, begutachtet werden. Die wasserrechtliche Entscheidung ist nach dem Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss zu beantragen und muss der Gemeinde vor Bekanntgabe bzw. Genehmigung des konkreten Bauleitplans vorliegen.

Ergebnis

Aufgrund der Einbeziehung von Flächen im festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Donau kann dem Vorhaben aus wasserrechtlicher Sicht derzeit nicht zugestimmt werden.

Im Übrigen ist das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu den wasserwirtschaftlichen Belangen zu beteiligen.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung der Satzung eingearbeitet:

- Übernahme der aktualisierten Grenzen des Überschwemmungsgebiets.
- Aufnahme des Hinweises auf die Hochwasserfreilegung zum Planzeichen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 6.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Naturschutz

Beschluss-Nr. 111

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.01.2025 wurde vom Landratsamt Kelheim – Naturschutz, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing folgende Stellungnahme abgegeben:

„Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Hinweise und Anmerkungen sind zu beachten:

1. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung muss überarbeitet werden. Viele Bereiche sind nicht als Biotoptyp X11 zu bilanzieren, sondern als Biotoptyp G11 oder A11 oder anderweitig.

Weiterhin sind bestehende, zu erhaltende und zu rodende Gehölze und Einzelbäume detaillierter einzuzeichnen. Gehölzbestände, die gerodet werden sollen, sind in der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Außerdem müssen die Ausgleichsflächen auf den Flurnummern 2, 28 und 50 verschoben werden, da sich dort jeweils bereits ein bestehendes Gehölz befindet. Eine detailliertere Bilanzierung der Einzelbiotope auf jeder Flurnummer in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist durch das Planungsbüro vorzunehmen. Eine Abstimmung des Planungsbüros mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim wird dringend angeraten.

2. Die bereits bestehenden Gehölzbestände sind größtmöglich zu erhalten, insbesondere ortsbildprägende und straßenbegleitende Gehölze Einzelbäume/Baumreihen.
3. Das Gehölz auf der Flurnummer 1 ist ein nach Art. 16 BayNatSchG geschützter Gehölzbestand. Für die Rodung des Gehölzes wird daher eine Ausnahmegenehmigung von der unteren Naturschutzbehörde benötigt. Dafür ist ein entsprechender Antrag einzureichen. Eine Rodung der Gehölze ist erst zulässig, wenn die Ausnahmegenehmigung vorliegt. Die Gehölze müssen an anderer Stelle 1:1 flächengleich wiederhergestellt werden.
4. Während der Bauzeit sind die zur Baumaßnahme angrenzenden Gehölzbestände durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Folgende Richtlinien sind hier maßgeblich: ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN18920.
5. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarbeiten generell nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
6. Zusätzlich sind die zu entfernende Gehölze in eigener Verantwortung auf das Vorhandensein von Sonderstrukturen (wie z. B. Spechtlöcher, Astausbrüche, Spalten, etc.) zu kontrollieren. Derartige Sonderstrukturen können baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten als Lebensstätte dienen und fallen daher unter den besonderen Schutz von Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Sofern derartige Quartierbäume vorhanden sind, sollten diese vorrangig erhalten bleiben. Ist dies nicht möglich, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) einzuplanen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden. Diese sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vor Beginn der Gehölzarbeiten auszuführen.
7. Plan 3.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Begründung, S. 31: Die mesophilen Gebüsche (Ausgleichsflächen) müssen mind. 3-reihig versetzt und mind. 5 m breit angelegt werden. Der Pflanzabstand muss 1,5 m x 1,5 m betragen. Sträucher sind mit einer Mindestgröße von 60 - 100 cm zu pflanzen.

Die Mindestpflanzgröße der Heckenbäume ist widersprüchlich. Im Plan wird 3xv, 150 - 200 cm und in der Begründung wird 125 - 150 cm geschrieben. Dies ist klarzustellen.

Ein auf den Stock setzen der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.

8. Plan 3.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern: Bei der Pflanzung von Einzelaubbäumen ist ein Stammumfang von min. 14 - 16 cm zu verwenden. Für Obstbäume gilt die Mindestpflanzqualität von Hochstamm, 2xv, StU 6-8 cm."

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung der Satzung eingearbeitet:

- Korrektur Bestand Flurnummer 1
- Anpassung Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Parzelle 2 nach Festsetzung zu erhaltende Bäume
- Anpassung der Lage der Ausgleichsflächen auf Flnr. 28 und 50
- Korrektur der Pflanzgröße für Heckenbäume im Planteil
- Anpassung der Pflanzgrößen für Bäume im Planteil

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 6.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Städtebau

Beschluss-Nr. 112

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.01.2025 wurde vom Landratsamt Kelheim – Städtebau, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing folgende Stellungnahme abgegeben:

„Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, bestehen zu der im Betreff genannten geplanten Ergänzungs- und Klarstellungssatzung keine Anregungen.

Hinweis:

Der Satzungsgeber muss sich bewusst sein, dass neben der verbindlichen Festsetzung Nr. 1 des Teils B und der Art der baulichen Nutzung die Zulässigkeit einzelner Vorhaben nach den Einfügekriterien des §34 BauGB beurteilt werden."

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 6.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Bauplanungsrecht

Beschluss-Nr. 113

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.01.2025 wurde vom Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing folgende Stellungnahme abgegeben:

„Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich des Erlasses einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing keine Bedenken.

Hinweis:

Die Art der baulichen Nutzung der einbezogenen Flächen wird durch die Prägung der umliegenden Bebauung festgelegt (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB), nicht durch die verbindlichen Festsetzungen in der Satzung. Möglicherweise ist nicht jede einbezogene Fläche auch für Wohnbebauung geeignet.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand.

TOP 6.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Umwelt

Beschluss-Nr. 114

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 12.12.2024 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing folgende Stellungnahme abgegeben:

„(...) Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen 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** und die **Rohstoffgeologie** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Geogefahren:

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

Bei weiteren **Fragen zu Geogefahren** wenden Sie sich bitte an **Frau Susanne Bonitz** (Tel. 09281 1800-4723, Referat 102).

Rohstoffgeologie:

In der vorgelegten Planung wird die bestehende Kiesgrube westlich von Staubing nicht berücksichtigt. Der im Rauminformationssystem Bayern (RISBy) eingetragene Umgriff einer Abbauplanung überschneidet sich teilweise mit dem vorgelegten Bebauungsplan (Abb. 1). Da das LfU keine Genehmigungsbehörde ist, liegen uns die aktuellen Unterlagen über die Genehmigungen nicht oder oft nur unvollständig vor. Wir empfehlen daher dringend, die Daten bei den zuständigen Genehmigungsbehörden (Landratsämter oder Bergamt Süd) anzufragen.

Wir weisen auch darauf hin, dass mit Genehmigung der im Luftbild (Abb.1) erkennbaren Grube offenbar keine Einbeziehung in den Flächennutzungsplan erfolgte.



Abbildung 1: RISBy-Auszug; lila gezackte Umrandung: Rohstoffgenehmigung in Planung; blaue Fläche: Plangebiet; Stand 12/2024

Bei weiteren **Fragen zur Rohstoffgeologie** wenden Sie sich bitte an **Herrn Christopher Paulsen** (Tel. 09281/1800-2924) bzw. an **Frau Anja Gebhardt** (Tel. 09281/1800-2909), beide Referat 105.

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."

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung der Satzung eingearbeitet:

- Anpassung des Geltungsbereichs im Bereich Flurnummer 294

TOP 6.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme - Planungsverband Region 11

Beschluss-Nr. 115

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.12.2024 wurde vom Regionalen Planungsverband Region 11, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des regionalen Grünzugs Donautal. Gemäß Regionalplan Regensburg B I 4.1 sollen die regionalen Grünzüge von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden. Neben ihrer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und der ökologischen Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung, so dass in den regionalen Grünzügen Maßnahmen vermieden werden sollen, die deren Wirksamkeit beeinträchtigen (Begründung zu B I 4.1).

Da dies von hiesiger Seite nicht abschließend beurteilt werden kann, ist den fachlichen Stellungnahmen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen.

Weiter befindet sich der nördliche und nordöstliche Teil der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau. Der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Landshut kommt ebenfalls besondere Bedeutung zu.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Satzung

TOP 6.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Staatliches Bauamt Landshut

Beschluss-Nr. 116

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 28.11.2024 wurde vom Staatlichen Bauamt Landshut, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing folgende Stellungnahme abgegeben:

„die o. g. Planung liegt unmittelbar an der Staatsstraße 2233 im Abschnitt 220 von Station 4,745 bis 5,335.

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.

Eine Ausnahmbefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand- Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 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 freien Strecke der Staatsstraße 2233 im Abschnitt 220 von Station 4,745 bis 5,335 ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Sichtflächen

Die an der bestehenden Kreuzung der St 2233 im Abschnitt 220 bei Station 5,023 vorhandenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3,00 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 200 m freizuhalten (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).

Innerhalb der 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.

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 Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bau- lastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BIm-SchV)

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

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

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet

- Übernahme der Anbauverbotszone in die Hinweise
- Rücknahme der einzubeziehenden Flächen auf den Bereich außerhalb des Bauverbots
- Aufnahme der Sichtdreiecke in die Hinweise.

TOP 6.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; 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; Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut

Beschluss-Nr. 117

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 02.01.2025 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut, zur Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing folgende Stellungnahme abgegeben:

„Auf den Fl.Nrn 302 und 300 Gemarkung Staubing befindet sich die Altlastenverdachtsfläche

„ehem. Steinbruch Prücklmeier Staubing“ mit der Katasternummer 27300905.

Laut unserer Recherchen ragt die Altlastenverdachtsfläche teilweise in den Bereich der Flächennutzungsplanänderung und in die Flächen zur Einbeziehung der Einbeziehungssatzung.

Aufgrund der noch nicht durchgeführten orientierenden Untersuchung und der nicht genauer abgegrenzten Lage der Altlastenverdachtsfläche, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht sowohl die Erweiterung des Flächennutzungsplans als auch der Ergänzungssatzung auf Fl.Nr. 300 Gemarkung Staubing, nicht möglich.

Wir empfehlen folgende weitere Vorgehensweise:

- Herausnahme der Flächen auf Fl.Nr. 300 Gemarkung Staubing sowohl in der Flächennutzungsplanänderung als auch Einbeziehungssatzung
- Alternativ: Durchführung einer orientierenden Untersuchung. Sollte der Altlastenverdacht durch die orientierende Untersuchung ausgeräumt werden, spricht aus wasserwirtschaftlicher Sicht nichts gegen eine Erweiterung des FNP und der Satzung auf Fl.Nr. 300, Gemarkung Staubing. Erhärtet sich der Verdacht jedoch, wäre eine Detailuntersuchung zur genauen Abgrenzung der Lage durchzuführen.“

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Satzung.

TOP 6.13 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing; Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB;

Beschluss-Nr. 118

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Staubing ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 12.10.2026 durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu ändern bzw. zu ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultersdorf gemäß den §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachstellen einzuholen.

Beschluss:

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

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung in der Fassung vom 12.10.2026 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse und beschließt die Auslegung des Entwurfsstands nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

TOP 7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);
a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB;

Überschrift

Überschrift

Sachverhalt:

Überschrift der folgenden Unterpunkte.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

**TOP 7.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;**

Beschluss-Nr. 119

Vorberatungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 44, (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing) vom 17.06.2024 mit Begründung vom 17.06.2024 lag in der Zeit vom 05.12.2024 bis 14.01.2025 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 der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing) vom 17.06.2024 mit Begründung vom 17.06.2024 wurde mit Bekanntmachung vom 22.11.2024 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit Gelegenheit gegeben, sich möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Mit Schreiben vom 22.11.2024 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 1 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 4 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing) jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 22.11.2024 übersandt.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing) erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing der Stadt Kelheim, wird im Parallelverfahren aufgestellt.

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 AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Deutsche Bahn AG
10. Bayernwerk Netz GmbH
11. Telefonica Germany GmbH & OHG
12. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
13. Evangelische Kirchenverwaltung
14. Handwerkskammer
15. Industrie- und Handelskammer
16. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
17. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
18. Stadtwerke Kelheim
19. Staatliches Bauamt Landshut
20. Vodafone-Kabel Deutschland GmbH
21. Wasserwirtschaftsamt Landshut
22. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
23. Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehhausener-Bergmattinger Gruppe
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
28. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen
29. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
30. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
31. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal
32. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht staatlich
33. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
34. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
35. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
36. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht-
37. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
38. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
39. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
40. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
41. Stadt Abensberg
42. Markt Bad Abbach
43. Gemeinde Hausen
44. Gemeinde Ihrlerstein
45. Markt Langquaid
46. Stadt Neustadt a. d. Donau
47. Gemeinde Saal a. d. Donau
48. Gemeinde Sinzing
49. Markt Painten

50. Stadt Riedenburg
51. Gemeinde Teugn
52. Wasserzweckverband Hopfenbachgruppe

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

1. Gemeinde Hausen
2. Markt Langquaid
3. Markt Painten
4. Stadt Abensberg
5. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
6. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
7. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
8. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
9. Stadt Riedenburg
10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
11. Bayerischer Bauernverband
12. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
13. Bayernwerk Netz GmbH
14. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
15. Deutsche Bahn AG
16. Deutsche Post AG
17. Deutsche Telekom Technik GmbH
18. Handwerkskammer
19. Landesbund für Vogelschutz
20. Stadtwerke Kelheim
21. Telefonica Germany
22. Wasserzweckverband Hopfenbachgruppe

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

1. Gemeinde Ihrlerstein
2. Gemeinde Saal a. d. Donau
3. Gemeinde Sinzing
4. Gemeinde Teugn
5. Markt Bad Abbach
6. Stadt Neustadt a. d. Donau
7. Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz
8. Landratsamt Kelheim – Städtebau
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
10. Energienetze Bayern GmbH & Co KG
11. Evangelische Kirchenverwaltung
12. Industrie- und Handelskammer
13. Vodafone GmbH
14. Zweckverband z. Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
15. Zweckverband z. Wasserversorgung Viehausen – Bergmattinger Gruppe

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

1. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Bodenschutzrecht
2. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Wasserecht
3. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Naturschutz

4. Landratsamt Kelheim – Fachstelle Bauplanungsrecht
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Regierung von Niederbayern
7. Regionaler Planungsverband Region 11
8. Staatliches Bauamt Landshut
9. Wasserwirtschaftsamt Landshut

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben keine Personen Planeinsicht genommen. Einwendungen wurden von Bürgern nicht eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 7.2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Bodenschutzrecht
	Beschluss-Nr. 120
	<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.01.2025 wurde vom Landratsamt Kelheim – Bodenschutzrecht zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Auf den Flurnummern 302 und 300, Gemarkung Staubing, befindet sich die Altlastenverdachtsfläche KEH 4.88, Katasternummer 27300905, ehemaliger Steinbruch Prückmeier Staubing.

Die Altlastenverdachtsfläche ragt teilweise in die Flächen zur Einbeziehung der Einbeziehungssatzung.

Aufgrund der noch nicht durchgeführten orientierenden Untersuchung und der nicht genauer abgegrenzten Lage der Altlastenverdachtsfläche ist aus bodenschutzrechtlicher

Sicht die Ergänzungssatzung auf der Flurnummer 300, Gemarkung Staubing, nicht möglich.

Wir empfehlen folgende weitere Vorgehensweise:

- Herausnahme der Fläche auf Flurnummer 300, Gemarkung Staubing, aus der Einbeziehungssatzung
- Alternativ: Durchführung einer orientierenden Untersuchung. Sollte der Altlastenverdacht durch die orientierende Untersuchung ausgeräumt werden, spricht aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts gegen die Satzung auf Flurnummer 300, Gemarkung Staubing. Erhärtet sich der Verdacht jedoch, wäre eine Detailuntersuchung zur genaueren Abgrenzung der Lage durchzuführen.“

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung der Satzung eingearbeitet:

- Eintragung der Altlastenverdachtsfläche als Hinweis

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 7.3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Wasserrecht
	Beschluss-Nr. 121
	<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.01.2025 wurde vom Landratsamt Kelheim – Wasserrecht zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing) folgende Stellungnahme abgegeben:

„1. Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Das betroffene Gebiet befindet sich weder in einem Wasserschutz- noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

2. Überschwemmungsgebiete

Ein Teil des Geltungsbereiches der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau (Amtsblatt Nr. 25 vom 04.08.1979) sowie im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Donau (Amtsblatt Nr. 16 vom 20.07.2018, Amtsblatt Nr. 24 vom 13.07.2023).

Konkret betroffen von der Ergänzungssatzung und damit von der Einbeziehung sind vorliegend die Flurnummern 24/1 und 28 der Gemarkung Staubing.

Während die Klarstellungssatzung den Zweck verfolgt, bereits bestehende Innenbereichsflächen samt bestehender Bebauung dazustellen, ermöglicht die Ergänzungssatzung eine Erweiterung dergestalt, dass derzeit im Außenbereich befindliche Flächen dem Innenbereich zugeordnet werden sollen und mithin potenzielles Bauland entsteht. Dementsprechend tangiert die vorliegende Planung im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes den Verbotstatbestand nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie in dem (teils überschneidenden) Bereich der vorläufigen Sicherung den Verbotstatbestand nach § 78 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 8 WHG.

Eine Ausnahme zu diesen Verboten muss im Einzelfall und auf Antrag der Stadt Kelheim, anhand prüffähiger Unterlagen, begutachtet werden. Die wasserrechtliche Entscheidung ist nach dem Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss zu beantragen und muss der Gemeinde vor Bekanntgabe bzw. Genehmigung des konkreten Bauleitplans vorliegen.

3. Ergebnis

Aufgrund der Einbeziehung von Flächen im festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Donau kann dem Vorhaben aus wasserrechtlicher Sicht derzeit nicht zugestimmt werden.

Im Übrigen ist das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu den wasserwirtschaftlichen Belangen zu beteiligen.“

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 7.4	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Naturschutz
	Beschluss-Nr. 122
	<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.01.2025 wurde vom Landratsamt Kelheim – Naturschutz zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Aufstellung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Folgender Hinweis bzw. folgende Anmerkung ist zu beachten:
In Bezug auf die Stellungnahme zur Ergänzungs- und Klarstellungssatzung muss die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung überarbeitet werden. Dahingegen müssen auch die Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan überarbeitet werden. Es sollte außerdem ein Punkt in der Legende für die Ausgleichsflächen ergänzt werden.“

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Folgende Änderung/Ergänzung wird in den Entwurfsstand eingearbeitet:

- Übernahme der geänderten Ausgleichsflächen entsprechend der Einbeziehungssatzung

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 7.5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Bauplanungsrecht
	Beschluss-Nr. 123
	<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.01.2025 wurde vom Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht – bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 44 keine Bedenken.
Hinweis:

Eine Flächennutzungsplanänderung aufgrund der Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist nicht notwendig. Es spricht jedoch nichts dagegen, dass die Stadt Kelheim ihren Flächennutzungsplan mit dieser Änderung aktuell halten möchte."

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 7.6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Umwelt
Beschluss-Nr. 124	
<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 12 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 12.12.2024 wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing) folgende Stellungnahme abgegeben:

„ (...) Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen 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** und die **Rohstoffgeologie** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Geogefahren:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren **Fragen zu Geogefahren** wenden Sie sich bitte an **Frau Susanne Bonitz** (Tel. 09281 1800-4723, Referat 102).

Rohstoffgeologie:

In der vorgelegten Planung wird die bestehende Kiesgrube westlich von Staubing nicht berücksichtigt. Der im Rauminformationssystem Bayern (RISBy) eingetragene Umgriff einer Abbauplanung überschneidet sich teilweise mit dem vorgelegten Bebauungsplan (Abb. 1). Da das LfU keine Genehmigungsbehörde ist, liegen uns die aktuellen Unterlagen über die Genehmigungen nicht oder oft nur unvollständig vor. Wir empfehlen daher dringend, die Daten bei den zuständigen Genehmigungsbehörden (Landratsämter oder Bergamt Süd) anzufragen.

Wir weisen auch darauf hin, dass mit Genehmigung der im Luftbild (Abb.1) erkennbaren Grube offenbar keine Einbeziehung in den Flächennutzungsplan erfolgte.



Abbildung 1: RISBy-Auszug; lila gezackte Umrandung: Rohstoffgenehmigung in Planung; blaue Fläche: Plangebiet; Stand 12/2024

Bei weiteren **Fragen zur Rohstoffgeologie** wenden Sie sich bitte an **Herrn Christopher Paulsen** (Tel. 09281/1800-2924) bzw. an **Frau Anja Gebhardt** (Tel. 09281/1800-2909), beide Referat 105.

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."

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung

TOP 7.7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme Regierung von Niederbayern
	Beschluss-Nr. 125
	<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.01.2025 wurde von der Regierung von Niederbayern zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing) folgende Stellungnahme abgegeben:

„die Stadt Kelheim beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 44. Dadurch sollen einzelne, noch unbebaute Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden und dadurch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Bebauung geschaffen werden. Die Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung „Staubing“ erfolgt im Parallelverfahren. /Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 44 erfolgt im Parallelverfahren.

Die vorgesehenen Flächen, welche dem Innenbereich zugeordnet werden sollen, haben eine Gesamtfläche von ca. 3 ha und decken den Bedarf an Entwicklungsmöglichkeiten für die nächsten 15 bis 20 Jahre.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Hinweis:

Die Erweiterungsflächen im Nordwesten von Staubing (Teilfläche der Flurnummer 294, Gemarkung Staubing) überschneiden sich im westlichen Bereich mit einem genehmigten Abbaugelände für Sand und Kies durch das Landratsamt Kelheim (Aktenzeichen 44-642-Ke 1). Eine Absprache des weiteren Vorgehens ist dringend notwendig.“

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand.

TOP 7.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Regionaler Planungsverband Region 11

Beschluss-Nr. 126

Vorberatungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.01.2025 wurde vom Regionalen Planungsverband Region 11 zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des regionalen Grünzugs Donautal. Gemäß Regionalplan Regensburg B I 4.1 sollen die regionalen Grünzüge von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden. Neben ihrer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und der ökologischen Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung, so dass in den regionalen Grünzügen Maßnahmen vermieden werden sollen, die deren Wirksamkeit beeinträchtigen (Begründung zu B I 4.1).

Da dies von hiesiger Seite nicht abschließend beurteilt werden kann, ist den fachlichen Stellungnahmen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen.

Weiter befindet sich der nördliche und nordöstliche Teil der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau. Der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Landshut kommt ebenfalls besondere Bedeutung zu.“

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

**TOP 7.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Staatliches Bauamt Landshut**

Beschluss-Nr. 127

Vorberatungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 28.11.2024 wurde vom Staatlichen Bauamt Landshut zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing) folgende Stellungnahme abgegeben:

„die o. g. Planung liegt unmittelbar an der Staatsstraße 2233 im Abschnitt 220 von Station 4,745 bis 5,335.

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.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

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.

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.

Eine Ausnahmbefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand- Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 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 freien Strecke der Staatsstraße 2233 im Abschnitt 220 von Station 4,745 bis 5,335 ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Sichtflächen

Die an der bestehenden Kreuzung der St 2233 im Abschnitt 220 bei Station 5,023 vorhandenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3,00 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 200 m freizuhalten (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).

Innerhalb der 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.

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 Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der 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

per Mail zu übersenden."

Beschluss:

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

TOP 7.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut

Beschluss-Nr. 128

Vorberatungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 02.01.2025 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Auf den Fl.Nrn 302 und 300 Gemarkung Staubing befindet sich die Altlastenverdachtsfläche

„ehem. Steinbruch Prücklmeier Staubing“ mit der Katasternummer 27300905.

Laut unserer Recherchen ragt die Altlastenverdachtsfläche teilweise in den Bereich der Flächennutzungsplanänderung und in die Flächen zur Einbeziehung der Einbeziehungssatzung.

Aufgrund der noch nicht durchgeführten orientierenden Untersuchung und der nicht genauer abgegrenzten Lage der Altlastenverdachtsfläche, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht sowohl die Erweiterung des Flächennutzungsplans als auch der Ergänzungssatzung auf Fl.Nr. 300 Gemarkung Staubing, nicht möglich.

Wir empfehlen folgende weitere Vorgehensweise:

Herausnahme der Flächen auf Fl.Nr. 300 Gemarkung Staubing sowohl in der Flächennutzungsplanänderung als auch Einbeziehungssatzung

Alternativ: Durchführung einer orientierenden Untersuchung. Sollte der Altlastenverdacht durch die orientierende Untersuchung ausgeräumt werden, spricht aus wasserwirtschaftlicher Sicht nichts gegen eine Erweiterung des FNP und der Satzung auf Fl.Nr. 300, Gemarkung Staubing. Erhärtet sich der Verdacht jedoch, wäre eine Detailuntersuchung zur genauen Abgrenzung der Lage durchzuführen.“

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

**TOP 7.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 44 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Staubing);
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB;**

Beschluss-Nr. 129

Vorberatungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 44 (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Staubing) ist aufgrund der in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 12.10.2026 vorberatenen und der in der Stadtratssitzung am 26.10.2026 abgeschlossenen 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 44 (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Staubing) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

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

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

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 44 (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Staubing) vom 07.09.2026 wird mit den beschlossenen Änderungen und Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Stadtrates vom 26.10.2026, für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 44 (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Staubing) und der Erläuterungsbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich 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 einzuholen.

Verschiedenes -öffentlich:

Es wurden keine Sachverhalte vorgetragen

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier ging zum nichtöffentlichen Teil der Bau-, Umwelt- und Energieausschusssitzung über.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Dennis Diermeier um 19:00 Uhr die 6.Sitzung des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses.

Diermeier
Erster Bürgermeister

Pillmeier
Protokollführung