NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 7. SITZUNG DES BAU-, UMWELT- U. ENERGIEAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 09.11.2026
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	18:39 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort:	im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl:	9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Diermeier, Dennis	Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Birkl, Ludwig	Stadtrat
Elsner, Daniel	Stadtrat
Frischeisen, Johanna	2. BGM/Stadträtin
Häckl jun., Thomas	Stadtrat
Köglmaier, Simon	Stadtrat
Lettow-Berger, Christiane	Stadträtin
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA
Ober, Andreas	Stadtrat
Pletl jun., Josef	Stadtrat
Schweiger, Christian	Stadtrat
Schweiger, Stephan	Stadtrat

Protokollführung

Pillmeier, Jürgen	Verwaltungsangestellter

Stadträte (Gäste)

Fischer, Bernhard	Stadtrat

Abwesende Personen

Verwaltung

Plantsch, Benjamin	Leiter Bauverwaltung	Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 325 und Fl.Nr. 302 der Gemarkung Kapfelberg (Bootsweg) (Bauturbo)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Abriss bestehende Stellung, Sanierung bestehendes Wohnhaus, Anbau an bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 39 der Gemarkung Herrnsaal (Herrnsaaler Ring)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Parteien auf dem Grundstück Fl.Nr. 668/5 der Gemarkung Kelheimwinzer (Geierstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern in ökologischer Holzbauweise mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1220 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 134 "GE Heidäcker Erweiterung"; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Vollzug des Baugesetzbuches BauGB; Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 48 (GE Heidäcker Erweiterung); Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB;	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungsplanes "Donaupark" durch Deckblatt Nr. 09; Billigung des Entwurfes für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB;	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 18:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 7. 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 7. 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 12.10.2026 abstimmen. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschusses genehmigt die Niederschrift mit 12:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1	**Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 325 und Fl.Nr. 302 der Gemarkung Kapfelberg (Bootsweg) (Bauturbo)** Beschluss-Nr. 136 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nr. 305 und Fl.Nr. 302, der Gemarkung Kapfelberg (Bootsweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt (Bauturbo Fall).

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 62 „Am Jachthafen" vom 17.02.1996 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI nach § 6) ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim nach der Art der baulichen Nutzung in dem Mischgebiet nicht mehr zulässig, da dadurch das Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet „umkippen" würde.

Aus diesem Grund ging im Rahmen der Beteiligung der Stadt Kelheim an dem Bauantragsverfahren folgende Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim bei der Stadt Kelheim ein.

„Sie werden hiermit am Vorgang beteiligt. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Durch das Wohnungsbauvorhaben würde das Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet „umkippen". Da das Vorhaben somit dem Gebietscharakter widerspricht und daher mit § 15 BauNVO unvereinbar ist, ist die beantragte Wohnnutzung im vorliegenden Fall nicht genehmigungsfähig. Durch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes würde dadurch eine negative städtebauliche Entwicklung in Gang gesetzt werden und die Einstufung als Mischgebiet wäre nicht mehr gegeben. Das für das Mischgebiet notwendige Gleichgewicht zwischen Wohnen und wohnähnlicher Nutzung, sowie Gewerbe könne nicht mehr umgesetzt werden. Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden berührt. Wir bitten Sie daher gemäß § 36 a Abs. 1 i. V. m. § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB um Mitteilung, ob Sie Ihre Zustimmung zu dem Vorhaben erteilen. Wird seitens der Gemeinde eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36 Abs. 2 BauGB durchgeführt bitten wir um Mitteilung."

Das geplante Bauvorhaben widerspricht außerdem den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Trauseitige Wandhöhe

lt. BBP ist eine maximale traufseitige Wandhöhe von max. 3,75 m festgesetzt, geplant ist eine traufseitige Wandhöhe von 3,92 m bis 5,17 m;

- Dachgauben

lt. BBP ist die Errichtung von Dachgauben unzulässig, geplant ist die Errichtung von einer Dachgaube nach Westen mit einer Breite von ca. 2,40 m

- Kniestock

lt. BBP ist ein Kniestock von max. 0,30 m zulässig, geplant ist ein Kniestock von max. 1,40 m;

- Baugrenze

Die Baugrenze wird in Richtung Norden durch das Technikgebäude überschritten;

Wie bereits oben im Sachverhalt angeführt, berührt würde die Zulassung einer weiteren Wohnnutzung die Umsetzung eines zukünftigen Mischgebietes in dem Bebauungsplangebiet unmöglich machen und somit das Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet „umkippen" lassen.

Für die Erteilung der Zulassung der Wohnnutzung in dem Mischgebiet nach der Art der baulichen Nutzung fehlt es daher an den gesetzlichen Voraussetzungen, weil dadurch das Vorhaben dem Gebietscharakter widerspricht und daher mit § 15 BauNVO unvereinbar ist, Aus diesem Grund ist die beantragte Wohnnutzung im vorliegenden Fall nicht genehmigungsfähig. Durch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes würde dadurch eine negative städtebauliche Entwicklung in Gang gesetzt werden und die Einstufung als Mischgebiet wäre nicht mehr gegeben. Das für das Mischgebiet notwendige Gleichgewicht zwischen Wohnen und wohnähnlicher Nutzung, sowie Gewerbe könne nicht mehr umgesetzt werden. Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden berührt.

Mit der Gesetzesänderung vom 30.10.2025 (Bauturbo) kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnbaus abgewichen werden, wenn die Abweichung

unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 e BauGB).

Das Landratsamt Kelheim bittet nun um Mitteilung, ob die Stadt Kelheim zu dem vorliegenden Fall die Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i V. m. § 246 e Abs. 1 BauGB erteilt und weist gleichzeitig darauf hin, dass die Stadt Kelheim ihre Zustimmung nur erteilen kann, wenn das Vorhaben mit Ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß Nr. 1.5 der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 Stellplätze zu errichten. Diese werden gemäß den eingereichten Unterlagen auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

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

Die zu bebauende Fläche grenzt an das Überschwemmungsgebiet der Donau an. Die Würdigung der wasserrechtlichen Vorschriften obliegt dem Landratsamt Kelheim und dem Wasserwirtschaftsamt Landshut.

Die Nachbarunterschriften liegen gemäß den eingereichten Antragsunterlagen teilweise vor.

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

Beschluss: (Alternative 1)

Dem geplanten Vorhaben wird die Zustimmung der Stadt Kelheim nach § 36 a BauGB i. V. m. § 246 e BauGB zu dem geplanten Bauvorhaben nicht erteilt, da durch das Wohnungsbauvorhaben das Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet „umkippen" würde. Da das Vorhaben somit dem Gebietscharakter widerspricht und daher mit § 15 BauNVO unvereinbar ist, ist die beantragte Wohnnutzung im vorliegenden Fall nicht genehmigungsfähig. Durch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes würde dadurch eine negative städtebauliche Entwicklung in Gang gesetzt werden und die Einstufung als Mischgebiet wäre nicht mehr gegeben. Das für das Mischgebiet notwendige Gleichgewicht zwischen Wohnen und wohnähnlicher Nutzung, sowie Gewerbe könnte nicht mehr umgesetzt werden. Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden somit berührt.

Eine Zustimmung der Stadt Kelheim hätte durch den geänderten Gebietscharakter von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet eine, von der Stadt Kelheim als Planungsträger nicht gewünschte, städtebauliche Fehlentwicklung zur Folge. Das Vorhaben ist somit nicht mit den Vorstellungen der Stadt Kelheim von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes vereinbar.

Beschluss: (Alternative 2)

Dem geplanten Vorhaben wird die Zustimmung nach § 36 a BauGB i. V. m. § 246 e BauGB zu dem geplanten Bauvorhaben sowie zu der Zulassung eines weiteren Wohnbauvorhabens erteilt, da die bauliche Entwicklung mit den Vorstellungen der städtebau-

lichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Kelheim vereinbar ist. Eine faktische Änderung der Art baulichen Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Am Jachthafen" von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet ist mit den Vorstellungen der Stadt Kelheim von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich vereinbar.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird befürwortet, da die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichung 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 zu bebauende Fläche grenzt an das Überschwemmungsgebiet der Donau an. Das Landratsamt Kelheim wird aus diesem Grund gebeten zu prüfen, ob eine Beteiligung des Sachgebietes Wasserrecht am Landratsamt Kelheim oder des Wasserwirtschaftsamtes Landshut am Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist.

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

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 334 (Bootsweg), Fl.Nr. 296 (Am Jachthafen) und Fl.Nr. 266 (Kreutfeldweg) alle der Gemarkung Kapfelberg an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Beschluss:

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 2	**Antrag auf Baugenehmigung auf Abriss bestehende Stellung, Sanierung bestehendes Wohnhaus, Anbau an bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 39 der Gemarkung Herrnsaal (Herrnsaaler Ring)**
	Beschluss-Nr. 137
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Abriss bestehende Stallung, Sanierung bestehendes Wohnhaus, Anbau an bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 39 Gemarkung Herrnsaal (Herrnsaaler Ring) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Für den Bereich liegt eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 10.10.1980 vor.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

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

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich, da es sich bei dem Anbau um keine Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit handelt, sondern lediglich um die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses um zusätzliche Räumlichkeiten.

Die Nachbarunterschriften liegen gemäß Angaben in den Antragsunterlagen vor.

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

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet (MD) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Abwasserkanal zuzuleiten

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

Die erforderlichen 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.

Die Stadt Kelheim grenzt mit dem Grundstück Fl.Nr. 12 der Gemarkung Herrnsaal (Herrnsaaler Ring) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 3	**Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Parteien auf dem Grundstück Fl.Nr. 668/5 der Gemarkung Kelheimwinzer (Geierstraße)**
	Beschluss-Nr. 138
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses für sechs Parteien auf dem Grundstück Fl. Nr. 668/5 der Gemarkung Kelheimwinzer (Geierstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt (Bauturbo Fall).

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung" vom 24.05.2024 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben berührt gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim die Grundzüge des Bebauungsplanes durch die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe und die Überschreitung der zulässigen Wohneinheiten.

Aus diesem Grund ging im Rahmen der Beteiligung der Stadt Kelheim an dem Bauvorbescheidsverfahren folgende Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim bei der Stadt Kelheim ein.

„Sie werden hiermit am Vorgang beteiligt. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Mit dem Bauvorhaben werden durch folgende Befreiungen die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt. Wandhöhe (Wohnhaus) und Anzahl der Wohneinheiten. Wir bitten Sie daher gemäß § 36 a Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB um Mitteilung, ob Sie Ihre Zustimmung zu dem Vorhaben erteilen. Wird seitens der Gemeinde eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36 Abs. 2 BauGB durchgeführt bitten wir um Mitteilung."

Das geplante Bauvorhaben widerspricht insgesamt den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Wohneinheiten

lt. BBP sind pro Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig, geplant sind 6 Wohneinheiten;

- Traufhöhe

lt. BBP ist eine maximale traufseitige Wandhöhe von max. 7,50 m festgesetzt, geplant ist eine traufseitige Wandhöhe von max. 9,00 m;

- Geschossigkeit

Lt. BBP ist eine maximale Geschossigkeit von II + D festgesetzt, geplant ist eine Geschossigkeit von III;

Wie bereits oben im Sachverhalt angeführt, berühren die beantragten Befreiungen die Grundzüge des Bebauungsplanes. Für die Erteilung der Befreiungen fehlt es daher an den gesetzlichen Voraussetzungen um die Baugenehmigung unter den Maßgaben des § 31 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen

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

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

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß Nr. 1.5 der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 12 Stellplätze zu errichten. Diese werden gemäß den eingereichten Unterlagen auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Für das geplante Bauvorhaben ist ein Kinderspielplatz zu errichten, da durch das Bauvorhaben mehr als 5 Wohnungen neu errichtet werden sollen. Der Spielplatz ist entweder auf dem Baugrundstück herzustellen oder abzulösen. Die Größe des Spielplatzes richtet sich nach der Wohnfläche des geplanten Bauvorhabens. Gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche, jedoch mindestens 50 m² nachzuweisen. Die Größe, Lage und Ausstattung richtet sich nach den Regelungen des § 3 der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim.
Da in den vorgelegten Antragsunterlagen keine Aussagen über einen Kinderspielplatz enthalten sind, weist die Stadt Kelheim darauf hin, dass bei Einreichung eines Bauantrages ein entsprechender Kinderspielplatz in den Unterlagen nachzuweisen und nach Umsetzung des Bauvorhabens anzulegen ist. Das Landratsamt Kelheim wird gebeten dies in einen etwaigen Vorbescheid mit aufzunehmen.

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

Die Nachbarunterschriften liegen gemäß den eingereichten Antragsunterlagen nicht vor.

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

Beschluss: (Alternative 1)

Die Zustimmung der Stadt Kelheim nach § 36 a BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB zu dem geplanten Bauvorhaben wird nicht erteilt.

Durch die beantragten Befreiungen werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung" berührt. Diese Befreiungen, vor allem bezüglich der Wohneinheiten und der Höhenentwicklung (Wandhöhe, Geschossigkeit) ist nicht mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Kelheim im gegenständlichen Bebauungsplan vereinbar.

Die Stadt Kelheim hat sich in dem Bebauungsplan ausführlich Gedanken über eine sinnvolle und gebietsverträgliche Nachverdichtung, vor allem in Bezug auf die Höhenentwicklung und die Wohneinheiten, gemacht, um in diesem innerörtlichen Bereich eine gewisse Nachverdichtungsmöglichkeit zu eröffnen, ohne das Gebiet zu „überfordern" Aus diesem Grund wurden die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Gebäude für jede Parzelle festgelegt. Eine Befreiung von diesen bewusst gewählten Festsetzungen würde nun den Planungsüberlegungen der Stadt Kelheim widersprechen, und ist nicht mit den Vorstellungen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Kelheim im gegenständlichen Bebauungsplangebiet vereinbar.

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

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

Beschluss: (Alternative 2)

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

Im Hinblick auf den dringenden Bedarf von Wohnungen im Stadtgebiet von Kelheim wird das Ansinnen von Bauherren Wohnraum in Form von Wohnungen zu schaffen gegenüber der in der Vergangenheit geschaffenen baulichen Regelungen priorisiert. Der Gesetzgeber hat durch die Einführung des „Bauturbos" bewusst den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, das ermöglicht, dass die Gemeinden im Einzelfall von in der Vergangenheit gefassten baurechtlichen Regelungen zu Gunsten des Wohnungsbaus abweichen können. Von dieser Möglichkeit wird in diesem Fall von der Stadt Kelheim Gebrauch gemacht, da 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück im Baugebiet verträglich erscheinen und auch die Höhenentwicklung mit einer traufseitigen Wandhöhe von 9 m durch die Verringerung der Dachneigung von maximal zulässigen 45° auf 20° noch als gebietsverträglich erscheint. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken wird hierzu aber als zwingend notwendig angesehen. Dies ist allerdings durch das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.

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 ein Kinderspielplatz zu errichten, da durch das Bauvorhaben mehr als 5 Wohnungen neu errichtet werden sollen. Der Spielplatz ist entweder auf dem Baugrundstück herzustellen oder abzulösen. Die Größe des Spielplatzes richtet sich nach der Wohnfläche des geplanten Bauvorhabens. Gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche, jedoch mindestens 50 m² nachzuweisen. Die Größe, Lage und Ausstattung richtet sich nach den Regelungen des § 3 der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim.
Da in den vorgelegten Antragsunterlagen keine Aussagen über einen Kinderspielplatz enthalten sind, weist die Stadt Kelheim darauf hin, dass bei Einreichung eines Bauantrages ein entsprechender Kinderspielplatz in den Unterlagen nachzuweisen und nach Umsetzung des Bauvorhabens anzulegen ist. Das Landratsamt Kelheim wird gebeten dies in einen etwaigen Vorbescheid mit aufzunehmen.

Das geplante Gebäude erhält eine neue Hausnummer. Diese wird jedoch erst im Rahmen eines nachfolgenden Bauantrages durch die Stadt Kelheim vergeben.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 668/4 (Geierstraße), an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim stimmt der Beschlussvorlage Alternative 1 zu.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 4	**Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern in ökologischer Holzbauweise mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1220 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße)** Beschluss-Nr. 139 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 10 Dagegen: 2**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern in ökologischer Holzbauweise mit Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1220 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Südöstliches Altmühlfeld Überarbeitung" vom 06.06.2017 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

- Überschreitung der Baugrenze

Die Baugrenze wird mit der Tiefgarage nach Südosten und Südwesten, mit der Tiefgaragenzufahrt nach Norden und mit zwei Stellplätzen nach Süden überschritten

- Dachform

Lt. BBP sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer zulässig, geplant ist das Bauvorhaben im Hauptbereich mit Satteldächern, in Teilbereichen der Gebäude jedoch mit Flachdächern mit Dachterrasse;

- Überschreitung der GRZ II und der GFZ

Lt. BBP in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist auf dem Grundstück eine GFZ II von max. 0,6 und eine GFZ von 0,6 zulässig, geplant ist eine GRZ II von 0,69 und eine GFZ von 0,78;

Die beantragten Befreiungen von der Baugrenze werden als vertretbar beurteilt, da hierdurch nach Einschätzung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes verletzt werden und sie auch als städtebaulich vertretbar beurteilt werden.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 42 Stellplätze zu errichten (21 WE a 2 Stellplätze ist 42 Stellplätze). Die erforderlichen 42 Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in der Tiefgarage und auf oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen.

Für das geplante Bauvorhaben ist ein Kinderspielplatz zu errichten, da durch das Bauvorhaben mehr als 5 Wohnungen neu errichtet werden sollen. Der Spielplatz ist entweder auf dem Baugrundstück herzustellen oder abzulösen. Die Größe des Spielplatzes richtet sich nach der Wohnfläche des geplanten Bauvorhabens. Gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche, jedoch mindestens 50 m² nachzuweisen. Die Größe, Lage und Ausstattung richtet sich nach den Regelungen des § 3 der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim.
Da in den vorgelegten Antragsunterlagen keine Aussagen über einen Kinderspielplatz enthalten sind, weist die Stadt Kelheim darauf hin, dass bei Einreichung eines Bauantrages ein entsprechender Kinderspielplatz in den Unterlagen nachzuweisen und nach Umsetzung des Bauvorhabens anzulegen ist. Das Landratsamt Kelheim wird gebeten dies in einen etwaigen Vorbescheid mit aufzunehmen.

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

Die Nachbarunterschriften liegen gemäß den Angaben des Antragstellers 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 be-

rührt 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 ein Kinderspielplatz zu errichten, da durch das Bauvorhaben mehr als 5 Wohnungen neu errichtet werden sollen. Der Spielplatz ist entweder auf dem Baugrundstück herzustellen oder abzulösen. Die Größe des Spielplatzes richtet sich nach der Wohnfläche des geplanten Bauvorhabens. Gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche, jedoch mindestens 50 m² nachzuweisen. Die Größe, Lage und Ausstattung richtet sich nach den Regelungen des § 3 der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim.
Da in den vorgelegten Antragsunterlagen keine Aussagen über einen Kinderspielplatz enthalten sind, weist die Stadt Kelheim darauf hin, dass bei Einreichung eines Bauantrages ein entsprechender Kinderspielplatz in den Unterlagen nachzuweisen und nach Umsetzung des Bauvorhabens anzulegen ist. Das Landratsamt Kelheim wird gebeten dies in einen etwaigen Vorbescheid mit aufzunehmen.

Für das geplante Bauvorhaben ist die Zuteilung einer neuen Hausnummer durch die Stadt Kelheim erforderlich. Die Vergabe der neuen Hausnummer erfolgt jedoch nicht im Vorbescheidsverfahren, sondern erst nach Erteilung der Baugenehmigung in einem nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1332/15 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 5	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 134 "GE Heidäcker Erweiterung"; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**
	Beschluss-Nr. 140
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Innerhalb des Stadtgebietes Kelheim ist aktuell ein großer Bedarf an der Schaffung von Gewerbegebietsflächen festzustellen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Kelheim die Entwicklung weiteren Baulands, um im Stadtgebiet Kelheim bereits bestehenden

Firmen und vor allem auch neuen Firmen Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Dies ist für die Entwicklung der Stadt Kelheim von großer Bedeutung.

Beabsichtigt ist dabei eine Gewerbegebietsentwicklung im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Heidäcker westlich der Abensberger Straße, südlich der Bahnstrecke auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 368, 369, 370, 353/8, 355, 354, 353, 353/6, 353/5 und 353/4 der Gemarkung Affecking, im Rahmen einer möglichen Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 134 „GE Heidäcker Erweiterung".

Die Erschließung der beabsichtigten Planungsflächen ist durch die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ausreichend gesichert.



Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 134 „GE Heidäcker Erweiterung" soll die rechtliche Grundlage für die Entwicklung von Baugrundstücken für eine zukünftige Gewerbenutzung geschaffen werden.
Vorgesehen ist dabei eine Entwicklung von verschieden großen Flächen, die einem Mix von Gewerbebetrieben eine Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeit für die Zukunft bieten sollen.
Dies ist für die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Kelheim von großer Bedeutung.
Sämtliche Kosten für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden von der Stadt Kelheim getragen.

Als Art der baulichen Nutzung wird das Planungsgebiet als Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Bauleitplanverfahren wird dabei als Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

Eine Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 48 erfolgt im Parallelverfahren.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 134 „GE Heidäcker Erweiterung" entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB im Regelverfahren.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das nördlich des Gewerbegebietes Heidäcker, westlich der Abensberger Straße, südlich der Bahnstrecke und östlich des Kreisbauhofes liegt umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 368, 369, 370, 353/8, 355, 354, 353, 353/6, 353/5 und 353/4 der Gemarkung Affecking, mit einer Gesamtfläche von ca. 5,2 Hektar und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze Fl. Nr. 368 der Gemarkung Affecking;

Im Osten: Abensberger Straße (östliche Grundstücksgrenze Fl. Nr. 368, 369, 370, 355, 354, 353/5 und 352/4 der Gemarkung Affecking);

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze Fl. Nr. 353/6 und 353/4 der Gemarkung Affecking;

Im Westen: Westliche Grundstückgrenze Fl. Nr. 368, 369, 370, 353 und 352/6 der Gemarkung Affecking;

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 134 „GE Heidäcker Erweiterung" soll die rechtliche Grundlage für die Entwicklung von Baugrundstücken für eine zukünftige Gewerbenutzung geschaffen werden.
Vorgesehen ist dabei eine Entwicklung von verschieden großen Flächen, die einem Mix von Gewerbebetrieben eine Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeit für die Zukunft bieten sollen.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Gewerbegrundstücken bei der Stadt Kelheim und für die zukünftige wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes Kelheim von sehr großer Bedeutung. Das städtebauliche Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 134 „GE Heidäcker Erweiterung" erfolgt dabei gemäß den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren abgewickelt.

Eine Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt 48 erfolgt im Parallelverfahren.

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

Mit der Planung wurde das Büro KomPlan, Leukstraße 3 in 84028 Landshut beauftragt.

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 6	**Vollzug des Baugesetzbuches BauGB; Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 48 (GE Heidäcker Erweiterung); Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB;**
	Beschluss-Nr. 141
	Vorberatungsergebnis: **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim soll das geplante Gebiet zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 134 „GE Heidäcker Erweiterung" als Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) ausgewiesen werden. Die Fortschreibung für diesen Bereich erhält die Nummer 48.

Die Stadt Kelheim beabsichtigt durch die Entwicklung weiteren Baulands, um im Stadtgebiet Kelheim bereits bestehenden Firmen und vor allem auch neuen Firmen Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.
Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Gewerbegrundstücken bei der Stadt Kelheim und für die zukünftige wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes Kelheim von sehr großer Bedeutung.

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

Mit der Planung wurde das Büro KomPlan, Leukstraße 3 in 84028 Landshut beauftragt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 48, erfolgt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 134 „GE Heidäcker Erweiterung" für den betreffenden Planungsbereich.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 48 (GE-Heidäcker Erweiterung) zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim.

Der Änderungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das nördlich des Gewerbegebietes Heidäcker, westlich der Abensberger Straße, südlich der Bahnstrecke und östlich des Kreisbauhofes liegt umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 368, 369, 370, 353/8, 355, 354, 353, 353/6, 353/5 und 353/4 der Gemarkung Affecking, mit einer Gesamtfläche von ca. 5,2 Hektar und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze Fl. Nr. 368 der Gemarkung Affecking;

Im Osten: Abensberger Straße (östliche Grundstücksgrenze Fl. Nr. 368, 369, 370, 355, 354, 353/5 und 352/4 der Gemarkung Affecking);

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze Fl. Nr. 353/6 und 353/4 der Gemarkung Affecking;

Im Westen: Westliche Grundstückgrenze Fl. Nr. 368, 369, 370, 353 und 352/6 der Gemarkung Affecking;

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt 48 (GE Heidäcker Erweiterung) beabsichtigt die Stadt Kelheim die Entwicklung weiteren Baulands, um im Stadtgebiet Kelheim bereits bestehenden Firmen und vor allem auch neuen Firmen Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.
Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Gewerbegrundstücken bei der Stadt Kelheim und für die zukünftige wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes Kelheim von sehr großer Bedeutung.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 134 „GE Heidäcker Erweiterung" erfolgt im Parallelverfahren.

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

Mit der Planung wurde das Büro KomPlan, Leukstraße 3 in 84028 Landshut beauftragt.

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 7 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungsplanes "Donaupark" durch Deckblatt Nr. 09; Billigung des Entwurfes für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB;**

Beschluss-Nr. 142

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Um die Entwicklungsmöglichkeit für die noch unbebauten Flächen im Donaupark auf den Grundstücksflächen der Fl.Nr. 935/35 und 935/64 für eine zukünftige Bebauung auch für Wohnnutzungen zu ermöglichen, ist es erforderlich den gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan „Donaupark – Deckblatt Nr. 05" zu ändern.

Grund hierfür stellen gegenwärtig noch festgesetzte Emissionskontingente dar, die im Hinblick einer beabsichtigten Wohnnutzung auf den betreffenden Flächen, eine Umsetzung in dieser Form nicht ermöglichen.

Aus diesem Grund hat die Donaupark Wirtschafts-GmbH als Eigentümer der Flächen eine neue schalltechnische Untersuchung beauftragt. Zielsetzung ist es dabei die Erarbeitung einer neuen Kontingentierung im Bereich dieser Flächen mit einer damit ver-

bundenen Neuordnung zu ermöglichen, um auch hier noch eine abschließende Errichtung einer Wohnanlage gewährleisten zu können.

Um dies im Ergebnis auch planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die Erarbeitung einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung notwendig. Diesbezüglich ist es erforderlich, die Änderung des vorliegenden Deckblatts auszuweisen und hier die Gebietskategorie MU (Urbanes Gebiet) festzusetzen. Ebenso ist es erforderlich, das Flurstück Nr. 935/31 (GE-4) miteinzubeziehen. Folgende Änderungen sind daher im vorliegenden Deckblatt zu berücksichtigen:

- Änderung der Gebietskategorie von MI-1 und MI-2 in ein MU
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen auf die zukünftige bauliche Entwicklung
- Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flurstück Nr. 935/14
- Anpassung der Festsetzungen auf die aktuelle Rechtslage sowie die zukünftige bauliche Entwicklung
- Neudefinition der Flächenschallleistungspegel zum Lärmimmissionsschutz
- Kompensation der baulichen Entwicklung auf den Flurstücken Nr. 935/35 und Nr. 935/64.

Gemäß §13a BauGB ist es nun erforderlich, den vorliegenden Entwurf in die öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 sowie §4 Abs. 2 BauBG zu geben.

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

Die Kosten für die Änderung werden von der Donaupark Wirtschafts-GmbH getragen. Mit der Planung wurde das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut, beauftragt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt gemäß vorgenannter Sachlage den Entwurf des Deckblatts Nr. 09 des Bebauungsplans „Donaupark" einschließlich Begründung in der heutigen Fassung.
Die Verwaltung wird beauftragt, das Planverfahren gemäß §3 Abs. 2 sowie §4 Abs. 2 einzuleiten.
Das Ergebnis wird anschließende dem Bau-, Umwelt- und Energieausschuss wieder zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Verschiedenes -öffentlich:

Es wurden keine Sachverhalte vorgetragen

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Dennis Diermeier um 18:50 Uhr die 7. Sitzung des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses.

Diermeier Erster Bürgermeister	Pillmeier Protokollführung