

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 9. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 08.06.2020
Beginn: 17:05 Uhr
Ende: 19:28 Uhr (Ende des öffentl. Teils: 18:26 Uhr)
Ort: in der Dreifachturnhalle
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis Stadtrat
Frischeisen, Johanna Stadträtin
Hackelsperger, Claus Stadtrat
Müller, Thomas Stadtrat
Ober, Andreas Stadtrat
Pletl jun., Josef Stadtrat
Rank, Christian Stadtrat
Siller, Walter Stadtrat

Protokollführung

Schnell, Markus Verwaltungsamtmann

Verwaltung

Schmid, Andreas Stadtbaumeister

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig Stadtrat
Fischer, Bernhard Stadtrat
Meixner, Maria Stadträtin

Gäste

2 Gäste bis Beschluss-Nr. 135 (Hr. Bauer und Fr. Maroski, KomPlan)
3 Gäste bis Beschluss-Nr. 135

Abwesende Personen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 20.04.2020	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Genehmigung der Niederschrift vom 18.05.2020	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1096 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1929/3 der Gemarkung Kelheim (Brander Steig)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Vollzug des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG); Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Garagendach des Anwesens Pfarrhofgasse 1 in Kelheim; Stellungnahme der Stadt Kelheim nach Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 "Sandfeld – Neu I" im Rahmen des § 13 b BauGB; 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
7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 126 „Freiflächenphotovoltaikanlage Gundelshausen – An der Bahnlinie III“ Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 32 (Freiflächenphotovoltaikanlage Gundelshausen – An Bahnlinie III); Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 9. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete anschließend um 17.05 Uhr die 9. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest. Er informierte, dass die am 04.06.2020 ergänzte öffentliche Tagesordnung (Top 1 u. 2 Genehmigung der Niederschriften), unverändert abgearbeitet werden kann. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1	Genehmigung der Niederschrift vom 20.04.2020
Beschluss-Nr. 128	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 lässt der Vorsitzende über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung abstimmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt hiermit die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 20.04.2020.

Verteiler:

- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 2	Genehmigung der Niederschrift vom 18.05.2020
Beschluss-Nr. 129	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 lässt der Vorsitzende über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung abstimmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt hiermit die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 18.05.2020.

Verteiler:

- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1096 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf)
Beschluss-Nr. 130	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1096 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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.

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

Durch das geplante Vorhaben werden öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung und Nutzung öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Das geplante Wohnhaus würde eine Baulücke in Schulersdorf ausfüllen und hätte somit nach Ansicht des Fachbereichs Planen und Bauen der Stadt Kelheim keine Erweiterung der Splittersiedlung zur Folge. Das Bauvorhaben würde eine Entwicklung nach „innen“ darstellen.

Ähnliche Bauvorhaben wurden bereits auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1096 und 1096/2 der Gemarkung Kapfelberg umgesetzt. Die geplante Bebauung der freien Grundstücksfläche ist als „Abrundung“ der Dorfgebietsfläche zu betrachten, eine Beurteilung des Bauvorhabens an Hand des vorliegenden Lageplanes und Luftbildes bestätigt dies. Eine weitere Bebauung in Richtung Norden und eine somit zu befürchtende Splittersiedlung ist aus topographischen Gründen nicht möglich. Die zu bebauende Grundstücksfläche liegt innerhalb der Dorffläche, welche im Osten durch die Flurbereinigungsstraße und im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen abgegrenzt ist.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 1096 der Gemarkung Kapfelberg ist gemäß den Voraussetzungen des Baugesetzbuches ausreichend über das Straßengrundstück Fl.Nr. 1094 der Gemarkung Kapfelberg erschlossen.

Die Antragsteller begehren jedoch eine Zufahrt zu dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilstück über den nördlich am Baugrundstück vorbei laufenden öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 1093 der Gemarkung Kapfelberg, der sich im Eigentum der Stadt Kelheim befindet.

Die Antragsteller haben sich deshalb im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Erschließungs- und Unterhaltsvertrages gegenüber der Stadt Kelheim zu verpflichten, die Erschließung des Baugrundstückes über den öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 1093 der Gemarkung Kapfelberg (eventuelle Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Kanal usw., eventueller Ausbau des Feldweges Fl.Nr. 1093 bis zur beantragten Zufahrt), sowie den dauernden Unterhalt des öffentlichen Feld- und Waldweges Fl.Nr. 1093 der Gemarkung Kapfelberg bis zu der beantragten Zufahrt, für das beantragte Bauvorhaben im eigenen Namen und auf eigene Kosten zu übernehmen. Der öffentlich-rechtliche Erschließungsvertrag ist im Zuge der Stellung des Bauantrages mit der Stadt Kelheim abzuschließen.

Die mit dem Bauvorhaben verbundene Erschließungs- und Unterhaltslast für die Erschließungsanlage obliegt ausschließlich den Bauwerbern. Die Stadt Kelheim kann deshalb nicht zur Erfüllung der ihr nach § 123 BauGB obliegenden Erschließungs- und Unterhaltslast herangezogen werden und ist von allen diesbezüglichen Ansprüchen durch die Antragsteller freigestellt. Unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB entstehen deshalb nicht und können dem Vorhaben nicht als öffentlicher Belang entgegen gehalten werden.

Die Stadt Kelheim wird bei der geplanten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Schulersdorf diese Grundstücksfläche dementsprechend berücksichtigen.

Die erforderlichen Stellplätze können entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachgewiesen werden.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften 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 durch das Vorhaben öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Die mit dem Bauvorhaben verbundene Erschließungs- und Unterhaltslast für die Erschließungsanlage bei einer etwaigen Erschließung des zur Bebauung beabsichtigten Grundstücksteilstückes der Fl.Nr. 1096 der Gemarkung Kapfelberg über den öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 1093 der Gemarkung Kapfelberg obliegt ausschließlich den Bauwerbern. Die Stadt Kelheim kann deshalb nicht zur Erfüllung der ihr nach § 123 BauGB obliegenden Erschließungs- und Unterhaltslast herangezogen werden und ist von allen diesbezüglichen Ansprüchen durch die Antragsteller freigestellt. Unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB entstehen deshalb nicht und können dem Vorhaben nicht als öffentlicher Belang entgegen gehalten werden.

Mit Einreichung eines Bauantrages ist die gesicherte Erschließung des Baugrundstückes (entweder über die Ortsstraße Schultersdorf, Grundstück Fl.Nr. 1094 der Gemarkung Kapfelberg oder über den Feldweg Fl.Nr. 1093 der Gemarkung Kapfelberg) nachzuweisen. Sämtliche anfallende Kosten für die Erschließung des Außenbereichsgrundstücks sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Mit dem entsprechenden öffentlich-rechtlichen Erschließungs- und Unterhaltsvertrag, der im Zuge der Einreichung des Bauantrages mit den Bauwerbern abzuschließen ist, falls die Erschließung des Baugrundstückes über den öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 1093 der Gemarkung Kapfelberg erfolgen sollte, besteht Einverständnis.

Bei einer Erschließung des Baugrundstückes über die Ortsstraße Schultersdorf (Fl.Nr. 1094 der Gemarkung Kapfelberg) wird die Eintragung eines Geh- Fahrt- und Leitungsrechtes über das Grundstück mit der Fl. Nr. 1096 der Gemarkung Kapfelberg erforderlich. Dies ist der Stadt Kelheim mit Einreichung des Bauantrages vorzulegen.

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 Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1093 und 1094 der Gemarkung Kapfelberg an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:

- Bauantrag 3x

- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1929/3 der Gemarkung Kelheim (Brander Steig)
Beschluss-Nr. 131	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1929/3 der Gemarkung Kelheim (Brander Steig) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zulässig und fügt sich im Weiteren in den Rahmen der vorhandenen Bebauung gemäß § 34 BauGB ein. Es hält auch die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein. Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist somit gewahrt.

Der vorhandenen Umgebungsbebauung würde ein Satteldach entsprechen. Die Parameter, nach denen das Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung im unbepflanzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu prüfen ist, sind ausschließlich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche; Fragen der Dachform oder -neigung sind hingegen für die Frage des Einfügens irrelevant.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse (extreme Hangbebauung) und der dem Hangverlauf folgenden Bebauung (Terrassenbau) ist, wie im Plan dargestellt, das Flachdach die rezessivste Dachlösung. Das Flachdach des geplanten Baukörpers fügt sich in die Hanglage ein und erscheint, von der Straße betrachtet, nicht so massiv.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze nachzuweisen. Anhand der Planunterlagen können die Bauherren am Baugrundstück 2 Stellplätze vorweisen.

Nach Art. 57 Abs. 5 Nr. 2 BayBO ist die Beseitigung von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 verfahrensfrei.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim zum Teil vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit keinem Grundstück der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:

- Bauantrag 3x
- Plänen und Bauen 3.2.1
- Akt

TOP 5 **Vollzug des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG);
Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Garagendach des Anwesens Pfarrhofgasse 1 in Kelheim;
Stellungnahme der Stadt Kelheim nach Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG**

Beschluss-Nr. 132

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 5 Dagegen: 4

Sachverhalt:

Der Caritasverband für den Landkreis Kelheim e.V., Pfarrhofgasse 1, 93309 Kelheim, beantragt die Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Garagendach des Anwesens Pfarrhofgasse 1 in Kelheim (Grundstück Fl.Nr. 53 der Gemarkung Kelheim).

In der Denkmalliste - Baudenkmäler für den Landkreis Kelheim - sind das Anwesen Pfarrhofgasse 1 in Kelheim und die dazugehörigen Garagen nicht als Einzelbaudenkmäler eingetragen, sie befinden sich jedoch im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles Kelheim.

Das geplante Vorhaben bedarf deshalb gemäß Art. 6 Abs. 1 DSchG der denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Das Ensemble Kelheim umschließt die hochmittelalterliche Stadtgründung Kelheim in der Ausdehnung ihres nahezu quadratischen, planmäßigen Grundrisses mit ihren ehemaligen Befestigungsanlagen.

Die Errichtung einer auf die Dachfläche gesetzten Photovoltaikanlage stellt einen erheblichen gestalterischen Eingriff in die im Ensemble Kelheim bestehende Dachlandschaft dar. In diesem Umfeld wirkt eine solche Photovoltaikanlage immer störend und als Fremdkörper. Der gestalterische Gegensatz einer solchen Photovoltaikanlage mit ihrem Erscheinungsbild als technische Anlage zu der historischen Dachlandschaft führt zu einer einschneidenden Störung im Ensemble Kelheim. Das Vorhaben steht im Gegensatz zum überkommenen Altstadtensemble, sei es durch negative Blickbeziehungen innerhalb des Ensembles, zu Einzelbaudenkmälern (ehem. Benefiziatenhaus Benefiziatengasse 7, Erasmusturm Matthias-Kraus-Gasse 35) und von der Befreiungshalle.

Vor allem dem Blickfeld von der Befreiungshalle auf die historische Dachlandschaft kommt erhebliche Bedeutung zu, nachdem hier Störungen in der Dachlandschaft optisch besonders in Erscheinung treten.

Weiterhin lässt eine Zustimmung zu der geplanten Photovoltaikanlage gleichgelagerte Bezugsfälle im Ensemble Kelheim (Altstadt) befürchten. Dabei gilt es festzustellen, dass die Dachlandschaft im Ensemble Kelheim bislang noch keine nennenswerten Störungen durch Photovoltaikanlagen erfahren hat. Dies muss im Hinblick auf den Erhalt des schützenswerten historischen Ortsbildes auch so bleiben.

Der Fachbereich Planen und Bauen - Denkmalschutz schlägt deshalb vor, dem geplanten Vorhaben nicht zuzustimmen.

Nach der Stellungnahme des Gebietsreferenten Niederbayern/Oberpfalz Bau- und Kunstdenkmalpflege beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Herrn Mickisch, wäre eine Photovoltaikanlage auf dem Garagendach des Anwesens Pfarrhofgasse 1 unter folgenden Voraussetzungen aus denkmalfachlicher Sicht denkbar:

1. Die PV-Anlage ist nicht aus dem öffentlichen Raum innerhalb des Ensembles oder von der Befreiungshalle (als wichtigstem Aussichtspunkt der Stadt) einsehbar.
2. Die PV-Anlage wird nicht auf die Dachfläche - es handelt sich derzeit um eine nicht ensemblegerechte Eindeckung mit Trapezblech - gesetzt sondern in die Dachfläche integriert, sodass sie in einer Ebene mit der Dachhaut liegt.
3. Es werden Module gewählt, deren Metallrahmen und Modulflächen dunkel (nicht glänzend/spiegelnd) sind.
4. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird an der weiteren Planung beteiligt und anschließend im Rahmen des Erlaubnisverfahrens erneut um Stellungnahme gebeten.

Die Voraussetzung Nr. 1 kann die geplante Photovoltaikanlage wegen des Blickfeldes nie erfüllen. Die geplante Photovoltaikanlage, die auf die Dachfläche gesetzt wird, widerspricht der Voraussetzung Nr. 2.

Der Sachverhalt wurde von den Mitgliedern des Bauausschusses intensiv diskutiert. Hierbei zeigte sich, dass im Gremium ein unterschiedliches Meinungsbild zum Sachverhalt herrscht. Ein Teil der Bauausschussmitglieder unterstützte die Argumentation des Fachbereiches Planen und Bauen, der andere Teil der Ausschussmitglieder konnte sich Photovoltaikanlagen auf untergeordneten Bauten wie Nebengebäuden, Garagen oder Carports vorstellen, wenn sie in die Dachfläche integriert werden.

Erster Bürgermeister Schweiger lies dann über folgenden, vom Fachbereich Planen und Bauen – Denkmalschutz ausgearbeiteten, Beschlussvorschlag

„Die Stadt Kelheim nimmt zum Antrag des Caritasverbandes für den Landkreis Kelheim e.V., Pfarrhofgasse 1, 93309 Kelheim, auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Garagendach des Anwesens Pfarrhofgasse 1 in Kelheim gemäß Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG wie folgt Stellung:

Die Stadt Kelheim stimmt im Hinblick auf den Schutz der Dachlandschaft im Ensemble Kelheim, die negativen Blickbeziehungen des Vorhabens innerhalb des Ensembles, zu Einzelbaudenkmälern und von der Befreiungshalle und zur Vermeidung gleichgelagerter Bezugsfälle dem geplanten Vorhaben nicht zu. Störungen im Bereich des Altstadtensembles durch Photovoltaikanlagen sind aus der Sicht des Denkmalschutzes nicht hinnehmbar.“

abstimmen. Der Beschlussvorschlag wurde mit 5:4 Stimmen abgelehnt.

Anschließend wurde nachfolgender Beschluss zum Sachverhalt gefasst.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim nimmt zum Antrag des Caritasverbandes für den Landkreis Kelheim e.V., Pfarrhofgasse 1, 93309 Kelheim, auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Garagendach des Anwesens Pfarrhofgasse 1 in Kelheim gemäß Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG wie folgt Stellung:

Die Stadt Kelheim stimmt dem geplanten Vorhaben mit der Maßgabe zu, dass die vom Gebietsreferenten Niederbayern/Oberpfalz Bau und Kunstdenkmalpflege bei Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Herrn Mikisch, geforderten Voraussetzungen

- 2. Die PV-Anlage wird nicht auf die Dachfläche - es handelt sich derzeit um eine nicht ensemblegerechte Eindeckung mit Trapezblech - gesetzt sondern in die Dachfläche integriert, sodass sie in einer Ebene mit der Dachhaut liegt.
- 3. Es werden Module gewählt, deren Metallrahmen und Modulflächen dunkel (nicht glänzend/spiegelnd) sind.

erfüllt werden.

Verteiler:

- Landratsamt Kelheim - Untere Denkmalschutzbehörde
- Fachbereich Planen und Bauen - Denkmalschutz
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 "Sandfeld – Neu I" im Rahmen des § 13 b BauGB; Billigung des Entwurfes für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 133</p> <p style="text-align: center;"><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</p>
--

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 18.11.2019 (Beschluss Nr. 353) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ aufzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld–Neu I“ soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung von Wohnbaugrundstücken ermöglicht werden. Vorgesehen ist dabei eine Entwicklung in Kombination einer flächensparenden Einzel- und Doppelhausbebauung für 4 Einfamilienhausgrundstücke sowie 4 Parzellen für Doppelhaushälften.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen bei der Stadt Kelheim notwendig und dringend geboten. Derzeit kann die Stadt Kelheim dem Markt kein einziges Grundstück für eine Wohnbebauung zur Verfügung stellen und zeitgleich liegen der Stadt über 110 Anfragen für ein Baugrundstück vor. Auch an anderen angrenzenden Standorten ist gegenwärtig eine fehlende Verfügbarkeit auf dem Markt festzustellen, da vorhandene baureife Grundstücke von den Eigentümern ebenfalls dem Markt nicht zur Verfügung gestellt werden. Dies betrifft die gegenwärtig bestehenden Baugebiete „Auf der Röte“ und „An der Kirche (neu).“

Die aktuell in Planung befindliche Entwicklung des Standortes „Röte-Erweiterung“, lässt sich nach aktuellen Prognosen zudem frühestens ab dem Jahr 2022 umsetzen, so dass aus Sicht der Stadt gegenwärtig weiterer Handlungsbedarf besteht, insbesondere an der Entwicklung von kostengünstigem Bauland.

Diese Voraussetzungen können von der Stadt Kelheim am geplanten Standort berücksichtigt werden. Die geschaffenen Bauplätze werden dem Markt mit einer entsprechenden Baubindung unverzüglich nach der Baurechtsschaffung zur Verfügung gestellt. Damit kann der dringende Bedarf an Bauplätzen zumindest geringfügig verbessert werden.

Zur Prüfung und Regelung der Belange des Schallimmissionsschutzes, wird begleitend zum Änderungsverfahren ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Dieses regelt die Verträglichkeit der baulichen Nutzungen in Bezug auf die bestehenden und zu erwartenden Lärmimmissionen. Das Gutachten wird gleichzeitig Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld-Neu I“ erfolgt dabei gemäß den Maßgaben des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt.

Die Entwicklung des Gebietes erfolgt dabei aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim im Rahmen der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet liegt südlich der Kelheimwinzerstraße am Ortseingang von Kelheimwinzer und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 524, 525 und 527 Teilfläche der Gemarkung Kelheimwinzer mit einer Gesamtfläche von ca. 3.672 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Kelheimwinzerstraße Nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr 525 der Gemarkung Kelheimwinzer;

Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 525 und 524 der Gemarkung Kelheimwinzer sowie die Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 525 und 524 der Gemarkung Kelheimwinzer nach Süden bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 527 der Gemarkung Kelheimwinzer;

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 527 der Gemarkung Kelheimwinzer;

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 524, 525 und 527 der Gemarkung Kelheimwinzer.

Im Zuge dieser Verfahrensvorschriften wird von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, sowie von der frühzeitigen Fachstellen- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Öffentlichkeit wurde allerdings frühzeitig im Zuge der Bekanntmachung des Vorhabens vom 04.12.2019 Gelegenheit zur Unterrichtung und zur Vorbringung von Äußerungen bis zum 03.01.2020 gegeben. Einwendungen oder Hinweise wurden hier nicht vorgebracht.

Die Planung wurde dem Bauausschuss von Städteplaner Fritz Bauer von der Firma KomPlan ausführlich vorgestellt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Ingenieurbüro KomPlan, Landshut erarbeiteten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 125 „Sandfeld – Neu I“ i. d. F. vom 08.06.2020 einschließlich Begründung i. d. F. vom 08.06.2020.

Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

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 von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB wird aufgrund des Flächenumgriffs des Vorhabens, sowie der geringen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushalts abgesehen, da es sich in vorliegender Situation um die Änderung eines bereits vorhandenen Siedlungsgebiets handelt. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Verteiler:

- Planen und Bauen 3.2
- Ingenieurbüro KomPlan, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Baugenehmigungsbehörde
- Akt 610-21/B-Plan Nr. 125
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 126 „Freiflächenphotovoltaikanlage Gundelshausen – An der Bahnlinie III“ Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
Beschluss-Nr. 134	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 1	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 05.12.2019 beantragt die D`Sun scheint schein GmbH & Co.KG, vertreten durch Herr Josef Keil, Marienplatz 1, 93309 Kelheim die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes für die Grundstücke Fl.Nr. 290, 291 und 292 der Gemarkung Lohstadt.

Durch die Bebauungsplanaufstellung soll ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für erneuerbare Energien, hier eine Freiflächenphotovoltaikanlage ausgewiesen werden.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat hierzu mit Beschluss Nr. 63 vom 17.02.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Bauleitplanverfahren begonnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 126 „Freiflächenphotovoltaikanlage Gundelshausen – An der Bahnlinie III“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 126 „Freiflächenphotovoltaikanlage Gundelshausen – An der Bahnlinie III“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier einer Freiflächenphotovoltaikanlage, geschaffen.

Damit wird ein klima- und umweltschonender Beitrag für die Energiegewinnung durch regenerative Energien geleistet.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 32 erfolgt im Parallelverfahren.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, dass sich südlich der Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg und westlich der Baumgartenstraße (KEH 15) befindet, umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 290, 291 und 292 der Gemarkung Lohstadt mit einer Größe von insgesamt ca. 4,2 ha.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenzen Grundstücke Fl.Nrn. 290, 291 und 292 der Gemarkung Lohstadt;

Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 290 der Gemarkung Lohstadt;

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze Fl.Nrn. 290, 291 und 292 der Gemarkung Lohstadt;

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 292 der Gemarkung Lohstadt.

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss von Frau Doris Maroski vom Stadtplanungsbüro KomPlan vorgestellt.

Der Sachverhalt wurde vom Bauausschuss intensiv diskutiert. Verschiedene Ausschussmitglieder und Stadträte brachten hier Ihre Ansichten und Meinungen vor. Nach ausführlicher Diskussion über dem Sachverhalt stellte Ausschussmitglied Ober den Antrag zur Geschäftsordnung auf Ende der Debatte.

Der Bauausschuss stimmte dem Antrag von Ausschussmitglied Ober auf Ende der Debatte mit 9:0 Stimmen zu.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut, erarbeiteten Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 126 „Freiflächenphotovoltaikanlage Gundelshausen – An der Bahnlinie III“ i. d. F. vom 08.06.2020 einschließlich Begründung und Umweltbericht i. d. F. 08.06.2020 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

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

Verteiler:

- Fachbereich Planen und Bauen 3.2
- Fachbereich Planen und Bauen 3.1
- Stadtplanungsbüro Komplan, Leukstraße 3, 83028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Baugenehmigungsbehörde-
- Akt 610-21/B-Plan Nr. 126
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 32 (Freiflächenphotovoltaikanlage Gundelshausen – An Bahnlinie III); Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
Beschluss-Nr. 135	
<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 1	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 05.12.2019 beantragt die D`Sun scheint Schee GmbH & Co.KG, vertreten durch Herrn Josef Keil, Marienplatz 1, 93309 Kelheim die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim für die Grundstücke Fl.Nrn. 290, 291 und 292 der Gemarkung Lohstadt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für erneuerbare Energien geändert werden. Durch die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat hierzu mit Beschluss Nr. 25 vom 02.03.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderungsverfahren begonnen.

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 32 (Freiflächenphotovoltaikanlage Gundelshausen – An der Bahnlinie III) werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 32 (Freiflächenphotovoltaikanlage Gundelshausen – An der Bahnlinie III), wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier Sonnenenergie im Rahmen einer Freiflächenphotovoltaikanlage, geschaffen.

Damit wird ein klima- und umweltschonender Beitrag für die Energiegewinnung durch regenerative Energien geleistet.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 126 „Freiflächenphotovoltaikanlage Gundelshausen – An der Bahnlinie III“ erfolgt im Parallelverfahren.

Der Änderungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 290, 291 und 292 der Gemarkung Lohstadt mit einer Größe von insgesamt ca. 4,2 ha.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenzen Grundstücke Fl.Nrn. 290, 291 und 292 der Gemarkung Lohstadt;

Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 290 der Gemarkung Lohstadt;

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze Feldweg Fl.Nr. 293 der Gemarkung Lohstadt;

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 292 der Gemarkung Lohstadt.

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss von Frau Doris Maroski, vom Stadtplanungsbüro KomPlan aus Landshut, vorgestellt.

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

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut, erarbeiteten Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt Nr. 32 (Freiflächenphotovoltaikanlage Gundelshausen – An der Bahnlinie III) i. d. F. vom 29.06.2020 einschließlich Begründung und Umweltbericht i. d. F. 29.06.2020 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

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

Verteiler:

--Stadt Kelheim

-Planen und Bauen 3.2

-Planen und Bauen 3.1

-Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut

-Landratsamt Kelheim, Baugenehmigungsbehörde-

-Akt 610-20/FNPL D 32

-Akt

Verschiedenes:

Hier wurden keine Sachverhalte oder Anfragen vorgetragen.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzungen:

Die Niederschriften über die vorangegangenen öffentlichen Sitzungen vom 20.04.2020 und vom 18.05.2020 wurden vom Bauausschuss mit den Beschlüssen der Tagesordnungspunkte 1 und 2 gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 - 2026 genehmigt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 19:28 Uhr die 9. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung